

Vol. I
No. 31



Wednesday
7th April, 1954

HYDERABAD LEGISLATIVE ASSEMBLY DEBATES Official Report

PART II—PROCEEDINGS OTHER THAN QUESTIONS AND ANSWERS

CONTENTS

	PAGES
Motion re: Extension of the time in the presentation of the report of the Committee on unemployment and under-employment	1951
L. A. Bill No. XII of 1954, the Hyderabad Houses (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954—clause by clause reading not concluded*	1951-2004

Note :—In this part, a star (*) at the beginning of a speech denotes confirmation not received.

GOVERNMENT PRESS
HYDERABAD-DN.

1954

1
2

3
4

THE HYDERABAD LEGISLATIVE ASSEMBLY

Wednesday, the 7th April, 1954

The House met at Half Past Eight of the Clock

[MR. SPEAKER IN THE CHAIR]

Questions & Answers

(See Part I.)

Motion Re: Extension of time for submission of the Report of the Committee on Unemployment and Under-Employment.

The Minister for Public Works and Labour (Dr. G.S. Melkote) Sir, I beg to move :

“ That the time fixed for the presentation of the Report of the Committee on Unemployment and Under-employment shall stand extended till 30th June, 1954 ”.

Mr. Speaker : The question is :

“ That the time fixed for the presentation of the Report of the Committee on Unemployment and Under-employment shall stand extended till 30th June, 1954 ”.

The motion was adopted.

L.A. Bill No. XII of 1954, The Hyderabad House (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954

The Minister for Local Govt. and Education (Shri Gopalrao Ekbote) : I beg to move :

“ That L.A. Bill No. XII of 1954, the Hyderabad Houses (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954, be read a second time ”.

Mr. Speaker : The question is :

“ That L.A. Bill No. XII of 1954, the Hyderabad Houses (Rent, Eviction and Lease) Control Bill, 1954, be read a second time ”.

The motion was adopted.

Clause 2.

Shri S. L. Newasikar (Aurangabad): I beg to move :

“That in lines 2 and 3 of sub-para (ii) of para (b), for or “part of such building or hut, but does not include a room in a hotel or boarding house”, substitute: provided further that it does not include a room in a hotel or boarding house.”

Mr. Speaker : Amendment moved.

*شری سری یت راؤ نواسیکر۔ مسٹر اسپیکر سر۔ جو ترمیم میں نے پیش کی ہے اسکی غرض صرف یہ ہے کہ ہمارا گراف (بی) کے سب پارا (ii) کی لائنیں ۲ و ۳ میں جو عبارت ہے اسکی وجہ سے غلط فہمی پیدا ہو رہی ہے۔ جو الفاظ میں نے ترمیم کے طور پر پیش کئے ہیں اگر ان الفاظ کی بجائے میرے پیش کئے ہوئے الفاظ کو رکھا جائے تو منشا یورے طور پر واضح ہو سکے گا۔ میرا امینڈمنٹ یہ ہے کہ جہاں ہاؤز کی تعریف کی گئی ہے وہاں اس تعریف میں کونسی چیزیں شامل کرنا چاہئے اور کونسی چیزیں خارج کرنا چاہئے یہ بتایا گیا ہے۔ پہلے یہ بتایا گیا تھا کہ بورڈنگ ہاؤز یا ہوٹل کا کمرہ اس میں داخل نہ ہوگا۔ میری ترمیم سے بھی وہ منشا ظاہر ہو رہا ہے لیکن الفاظ اسلئے تبدیل کئے جا رہے ہیں کہ منشا ذرا واضح ہو جائے۔ اسلئے مجھے اسید ہے کہ میری ترمیم کو قبول کیا جائیگا۔

شری کے۔ انٹ ریڈی (بالکنڈہ)۔ مسٹر اسپیکر سر۔ یہ جو ترمیم پیش کی گئی ہے اور الفاظ کی تبدیلی چاہی جا رہی ہے اسکے متعلق میں یہ عرض کرونگا کہ ہمارا گراف (۲) میں جو تعریف کی گئی ہے وہ بجائے خود ٹھیک ہے۔ اور جو ترمیم اب پیش کی گئی ہے وہ ٹھیک طور پر نہیں بیٹھتی۔ اس میں دو پرووائیڈڈ فورڈر، (Provided further) کے جو الفاظ استعمال کئے گئے ہیں وہ یہاں سوٹ (Suit) میں نہیں ہوتے ہیں اور اسکی ضرورت ہی نہیں ہے۔ میں نہیں سمجھتا کہ اس ترمیم سے کوئی خاص فرق پڑتا ہے۔ برخلاف اسکے اورجینل بل (Original Bill) میں جو الفاظ ہیں وہی سوٹ (Suit) ہو رہے ہیں۔

شری گوپال راؤ اکبوتے۔ مسٹر اسپیکر سر۔ آنریبل ممبر نے ٹھیک کہا کہ جو ترمیم آئی ہے اسکی وجہ سے اورجینل بل میں کوئی فرق نہیں ہوتا۔ غالباً آنریبل ممبر (شری نواسیکر) نے اس مقصد کے تحت کہ اس دفعہ کے الفاظ سے غلط فہمی پیدا ہونے کا امکان ہے اپنی امینڈمنٹ موو (Move) کی ہے۔ کلاز (۲) کے سب کلاز (بی) کے ہمارا (۲) میں لفظ ”ہٹ“ (Hut) کے بعد کا دیا گیا ہے۔ اسکی بعد اس لائن میں but does not include لکھا گیا

ہے۔ جو کہ سپریٹ لائین میں ہونا چاہئے تھا۔ اس کے لئے انہوں نے یہ الفاظ اس میں سے نکالنے کی خواہش کی ہے
'Or part of such building or hut'
لیکن یہ الفاظ نہیں نکالے جاسکتے۔ یہ ویسے ہی رہینگے۔ البتہ

'but does not include a room in a hotel or boarding House.'

کے الفاظ کے پہلے کما رہنے کی وجہ سے غلط فہمی ہونے کا امکان تھا۔ وہ اسکو دور کرنا چاہتے ہیں۔ اس کے لئے انہوں نے یہ قریم پیش کی کہ

'or part of such building or hut, but does not include a room in a hotel or boarding house'.

'provided further that it does not include a room in a hotel or boarding house.'

یہ رکھا جائے۔ تاکہ غلط فہمی پیدا نہ ہو۔ لیکن میں ان سے گزارش کرونگا کہ اگر وہ اپنی امٹمنٹ میں اسطرح کی ترمیم کرلیں تو میں اسکو قبول کرلوں گا۔ یعنی 'or part of such building or hut' یہ الفاظ تو ویسے ہی رہینگے۔ البتہ اس کے پہلے جو کما ہے اسکی بجائے وہاں سمی کولن لگایا جائیگا اور

'but does not include a room in a hotel or boarding house'.

کے الفاظ سپریٹ لائین میں آجائینگے۔ اسطرح ڈرافٹنگ کے لحاظ سے یہ کلاز ایک مکمل کلاز ہو جائیگا۔ اگر وہ اس چیز کو منظور کرتے ہیں تو میں انکی ترمیم قبول کرتا ہوں۔

or شری سری پدراؤ نواسیکر۔ میں اسکو قبول کرتا ہوں یعنی اس میں الفاظ
'part of such building or hut' قائم رہینگے۔

شری بی۔ ڈی۔ دیشمکہ (بھوکردن۔ عام)۔ بہتر ہوتا کہ وہ واپس لے لیتے۔

مسٹر اسپیکر۔ اسکے معنی یہ ہونگے کہ الفاظ 'or part of such building or hut' قائم رہینگے اور اسکے بعد الفاظ

'but does not include a room in a hotel or boarding house' رہینگے۔

شری گوپال راؤ اکبوتے۔ "ہٹ" کے بعد بجائے کما کے سمی کولن آجائے گا اور اسکے بعد کے الفاظ دوسری لائین سے شروع ہونگے۔

شری کے انت ریڈی۔ اس میں لفظ "Further" کی بھی ضرورت

نہیں ہے۔

1954 7th April, 1954.

*L.A. Bill No. XII of 1954, the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

شری گوپال راؤ اکبوتے۔ یہ صحیح ہے۔ چونکہ پہلے سے کوئی پراویزن نہیں
ہے اس لئے فدر (Further) کی ضرورت نہیں ہے۔ (Provided that) کافی ہے۔

مسٹر اسپیکر۔ تو لفظ فدر (Further) نکال دیا جائے۔ چونکہ یہ امینڈمنٹ
ایزمنڈڈ (Amendment as amended) قبول کر لی گئی ہے اس لئے میں سمجھتا
ہوں کہ اسکو ووٹ (Vote) پر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے۔

The question is :

“ That Clause 2 as amended stand part of the Bill ”

The motion was adopted. Clause 2 as amended was
added to the Bill.

Clause 3

Shri K. Ananth Reddy : Sir I beg to move :

(a) “ That in line 3 of sub-clause (1), between ‘any’
and ‘house’ insert ‘residential’ .

(b) Omit the explanation.

Mr. Speaker : Amendment moved.

شری کے ۔ انٹ ریڈی ۔ کلاز (۳) جو اس بل میں رکھا گیا ہے پہلے کے حکم
نکرائی، امکانہ میں یہ چیز نہیں تھی ۔ گورنمنٹ نے شائد یہ مناسب سمجھا کہ چونکہ
اکثر مقامات پر گورنمنٹ کے دفاتر کے لئے یا ملازمین سرکار کے لئے مکانات نہیں مل رہے
ہیں اس لئے یہ پراویزن (Provision) رکھا جائے ۔ اس کے تحت یہ
رکھا گیا ہے کہ جب کوئی مکان خالی ہو یا کوئی نیا مکان تعمیر ہو تو اس کی اطلاع
کنٹرولر کو دی جائے اور کنٹرولر اس مکان کو مناسب سمجھے تو کسی گورنمنٹ آفیسر
کو یا گورنمنٹ آفیسر کے لئے الاٹ (Allot) کرے ۔ میں کہوں گا کہ جب کوئی
مکان خالی ہو تو اس کی اطلاع کنٹرولر کو دینے کے متعلق جو لازماً رکھا گیا ہے وہ
کہاں تک مناسب ہو سکتا ہے۔ جو رشرکشن (Restriction) آپ عائد
کر رہے ہیں وہ کہاں تک مناسب ہو سکتا ہے۔ میں نے اسٹنڈنٹ کے ذریعہ یہ خواہش
کی ہے کسی مکان کی بجائے کسی ریسیدنشیل (Residential) مکان
رکھا جائے ۔ کیونکہ اگر یہ خیال کیا جاتا ہے کہ گورنمنٹ کے آفس میں یا آفیس
کے لئے مکانات کی قلت ہے تو پھر اون کو وہی مکان الاٹ کیا جا سکتا ہے جو ریسیدنشیل
پہر (Residential purpose) کے لئے استعمال ہوتا ہو ۔ اس لئے میں نے

یہ ترمیم پیش کی ہے کہ اپنی (Any) اور ہاؤز (House) کے درمیان
رہائشی (Residential) کے الفاظ داخل کئے جائیں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ آفس کے لئے جو مکان درکار ہوگا اوس کو کیا رہائشی ہاؤز
کہا جا سکتا ہے؟

شری کے ۔ انٹ ریڈی ۔ وہ تو رہائشی پرپز کے لئے ہوگا ۔

مسٹر اسپیکر ۔ آپ خود غور کیجئے کہ آفس کے لئے رہائشی مکان لیا جاسکتا ہے ۔

شری کے ۔ انٹ ریڈی ۔ میں اس ترمیم پر زیادہ پرس (Press) نہیں کرتا
بلکہ اسکو واپس لے لیتا ہوں ۔ البتہ اکسپلینیشن (Omit Explanation) اومٹ
کرنے کے متعلق میری جو ترمیم ہے اوسکے متعلق یہ کہونگا کہ اس اکسپلینیشن میں
یہ بتایا گیا ہے کہ جو نیا مکان تعمیر ہوگا تو اوسکو ویکینٹ (Vacant) مکان
سمجھا جائے گا ۔ اس کی وجہ سے یہ ہوگا کہ جتنے نئے مکان بنیگے اون پر کنٹرولر کی
آنکھ رہے گی ۔ اور اون کو گورنمنٹ کے ملازمین یا گورنمنٹ آفیس کے لئے دیا جائیگا ۔
پرانے مکانات کی حد تک آپ چاہیں تو رکھ سکتے ہیں لیکن اسکو نئے مکانات سے متعلق
نہ کیا جائے ۔ اس وجہ سے میں نے اکسپلینیشن کو ڈیلیٹ (Delete)
کرنے کی خواہش کی ہے ۔ میں اس ترمیم کو پرس کرتا ہوں اور پہلے کی ترمیم کو واپس
لیتا ہوں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ آپ پہلے کی ترمیم کو واپس لے رہے ہیں یا موو (Move) نہیں

کر رہے ہیں ۔

شری کے ۔ انٹ ریڈی ۔ موو تو کر چکا ہوں ۔

شری گوپال راؤ اکبوتے (اے) تو واپس لے رہے ہیں اور (بی) کو ویسے ہی
برقرار رکھ رہے ہیں لیکن اس میں بھی کوئی اہمیت نہیں ہے ۔ اس لئے اسکو بھی واپس
لینا چاہئے ۔ جو اکسپلینیشن ہے وہ دفعہ کو واضح کرنے کے لئے رکھا گیا ہے ۔ دفعہ میں
” ہاؤز “ (House) کا جو لفظ رکھا گیا ہے وہ دراصل پرانے اور نئے دونوں
مکانات پر حاوی ہوگا ۔ لیکن کوئی شبہ نہ ہو اور قانون کی تعبیر میں کوئی غلط فہمی پیدا
نہ ہو اس لئے اسکو اکسپلینیشن کے ذریعہ واضح کیا گیا ہے ۔ اس اکسپلینیشن میں یہ
کہا گیا ہے کہ اس دفعہ کے اغراض کے لئے نئے مکان کو بھی ویکینٹ (Vacant)
سمجھا جائیگا ۔ میں نہیں سمجھتا کہ جن اغراض کے لئے مکانات لئے جائیں گے اون
اغراض کے تحت پرانے مکانوں کو بمقابل نئے مکانات کے کم اہمیت حاصل ہوگی ۔ نئے اور
پرانے مکانات کی کوئی اہمیت نہیں رہتی اس لئے میں اون سے استدعا کروں گا کہ وہ اس پر
مکرر غور کر کے اس ترمیم کو بھی واپس لے لیں تو اصل غرض جو اس دفعہ کی ہے وہ بہت
حد تک پوری ہو جاتی ہے ۔

1956 7th April, 1954.

*L.A. Bill No. XII of 1945, the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

مسٹر اسپیکر - کیا آپ امینڈمنٹ (ای) واپس لے رہے ہیں ؟
شری کے - انت ریڈی - امینڈمنٹ (بی) بھی واپس لیتا ہوں -

I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Mr. Speaker : The question is :

“That clause 3 stand part of the Bill”

The motion was adopted.

Clause 3 was added to the Bill.

Clause 4.

Shri S. L. Newasikar : I beg to move :

(a) “That in lines 2 and 3 of sub-clause (1), for ‘such enquiry as the Controller thinks fit’, substitute :

‘Summary enquiry’.”

(b) “That in line 3 of paras (a) and (c) and in line 2 of the proviso to sub-clause (2) for 1st of April, 1941, substitute : ‘5th April 1944.’”

(c) “Add the following after the existing proviso to sub-clause (2)—

‘Provided further that where no such records are available the Controller may take into consideration the capital value of the premises.’”

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri V. B. Raju (Secunderabad-General) : I beg to move :

(a) “That in line 3 of para (a) of sub-clause (3) for ‘12½’ substitute ‘8½.’”

(b) “That in line 2 of para (b) of sub-clause (3), for ‘15’ substitute ‘12½.’”

(c) "That in line 1 of para (c) of sub-clause (3), after 'mensem' insert : 'but does not exceed Rs. 100 per mensem'."

(d) "That in para (i) of sub-clause (4) —

(i) in line 2: for '100' substitute '50' ;

(ii) in line 3: for '50' substitute '37½'."

(e) "That in line 2 of para (ii) of sub-clause (4), for '100' occurring in two places, substitute '50'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

شری سری پد راؤ نوامیکر - اسپیکر سر - میں نے پہلی جو امینڈمنٹ پیش کی ہے وہ کلاز (۴) کے سب کلاز (۴) کے لئے ہے - اس میں اصل الفاظ یہ ہیں -

'such enquiry as the Controller thinks fit'

ان الفاظ کی وجہ سے کنٹرولر کو یہ اختیار تمیزی دیا گیا ہے وہ جو ضرورت سمجھے کرے۔ تحقیقات کو اس طرح اس کے صوابدید پر چھوڑنا مناسب نہیں تھا - اس لئے میں نے اون الفاظ کی بجائے "سمری انکوائری (Summary enquiry) (Substitute) کرنے کے متعلق ترمیم پیش کی ہے - جو انکوائری ہوگی وہ سمری (Summary) انکوائری ہوگی - دوسرا مقصد یہ ہے کہ کنٹرولر کے صوابدید پر تحقیقات کو چھوڑنے سے ممکن ہے کہ مقدمات بہت زمانے تک چلتے رہیں - اور جلد تصفیہ نہ ہو سکے - اس لئے سمری انکوائری کے الفاظ سبسٹیٹیوٹ کرنے کے لئے میں نے ترمیم پیش کی ہے - جو میں سمجھتا ہوں کہ مناسب اور قابل منظوری ہے - اس کے بعد میں نے جو ترمیم پیش کی ہے وہ کلاز (۴) کے سب کلاز (۲) کے پیارا (۴) اور (۴) کے لئے ہے - اس میں الفاظ فرسٹ اپریل سنہ ۱۹۴۱ ع کی بجائے میں نے ۵ - اپریل سنہ ۱۹۴۴ ع رکھنے کی خواہش کی ہے - اسکی وجہ یہ ہے کہ قانون کرایہ امکانہ جو پہلے متعلق کیا گیا تھا وہ یکم خورداد سنہ ۱۳۵۳ ف کو متعلق کیا گیا تھا اوسکی کرسپانڈنگ (Corresponding) تاریخ ۵ - اپریل سنہ ۱۹۴۴ ع آتی ہے - اس لئے اس تاریخ کو بیس (Base) بنا کر اس دفعہ کے تحت تصفیہ ہونا زیادہ مناسب ہے - اس لئے میں نے تینوں جگہوں پر تاریخ بدلنے کے لئے ترمیم پیش کی ہے - تیسری ترمیم اس کلاز میں جو پیش کی گئی ہے وہ اس وجہ سے پیش کی گئی ہے کہ فیئر رنٹ (Fair Rent) فیکس (Fix) کرنے کے سلسلہ میں بعض بعض مقامات پر رنٹل ویالو (Rental Value) کے متعلق جس کا ذکر ہارویڈو میں کیا گیا ہے مواد مہیا نہیں ہو سکتا - تو ایسی صورت میں کیا کیا جانا چاہئے - اس لئے میں نے یہ ترمیم پیش کی کہ ایسی صورتوں میں مکان کی کیپٹل ویالو (Capital Value) کو دھیان میں رکھ کر رنٹ کا تصفیہ کیا جاسکتا ہے - اس چیز کا خیال رکھنا ضروری ہے - عام طور پر اصول بھی یہی ہے جو نوسپالیز

1958 7th April, 1954.

*L.A. Bill No. XII of 1954. the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

دوسرے مقامات پر رنٹ فکس کرنے کے سلسلہ میں رنٹل ویالو نہیں بلکہ کیسٹل ویالیم بھی دیکھی جاسکتی ہے۔ اس لئے میں نے یہ ترمیم پیش کی ہے جو قابل منظوری ہے۔

* *Shri V. B. Raju* : Sub-clause 3 (a) of the Bill reads as follows:

(a) if the rate or rental value exceeds Rs. 25 per mensem but does not exceed Rs. 50 per mensem, an increase not exceeding 15 per cent on such rate or rental value :

I have suggested $8\frac{1}{2}\%$ instead of $12\frac{1}{2}\%$.

Mr. Speaker: Can the hon. Member try to speak in Hindi,

Shri V. B. Raju : I can do better in Telugu (Laughter)
Anyway, I will try.

مدراس ایکٹ میں انہوں نے ۳-۸۱ پرووائڈ (Provide) کیا ہے۔ مدراس میں سنہ ۱۹۳۰ء کو بیسک سال لیا گیا اور انگریز فٹ اپریل ۱۹۳۱ء کو ۳-۸۱ دیا گیا ہے۔

May I ask the hon. Minister whether it has been amended ?

Shri Gopal Rao Ekbote : It has only been discussed. Hon. *Shri Niwasekar* has moved an amendment.

Shri V. B. Raju : I think we have passed that stage. Has any amendment been moved ?

Shri Gopalrao Ekbote : *Shri Niwasekar* has already moved an amendment.

شری وی۔ بی۔ راجو۔ یہاں ۱۹۳۴ء کو بیس بنایا جا رہا ہے۔ سنہ ۱۹۴۴ء کے پرائس انڈیکس (Price index) کو دیکھیں تو کم از کم ۵۰ فیصد تک اضافہ ہوا۔ مدراس میں ۱۹۳۰ء کو بیس لیکر ۳-۸۱ اضافہ کیا گیا ہے لیکن ہمارے پاس ساڑھے بارہ فیصد رکھیں تو یہ زیادہ ہوتا ہے۔ اس نقطہ نظر سے حیدرآباد کی پچھلی ہسٹری کو یاد رکھتے ہوئے میں ۱۹۳۱ء ہی کو لیا ہوں کیونکہ بمبئی اور مدراس کے مقابلہ میں حیدرآباد میں پرائس (Prices) اسی پروفیشن (Proportion) سے نہیں بڑھیں۔ اس لئے کہ حیدرآباد کا ایک ایزولیشن (Isolated) پوزیشن تھا۔ یہاں کی کرنسی اور کسٹم کی وجہ سے کاسٹ آف

لیونگ انڈکس (Cost of living index) اتنا نہیں بڑھا - اسلئے میں اسکو ۳-۸ کرنا چاہتا ہوں اور امید کرتا ہوں کہ منسٹر صاحب اسکو اکسپٹ (Accept) کریں گے -

اسی طرح دوسرے کلاز میں بھی ساڑھے بارہ فیصد لانے کے لئے میرا کہنا ہے - (سی) میں میں سمجھتا ہوں کہ پرنٹرس ڈیول (Printer's devil) ہوا ہے یا ممکن ہے کہ اسکو چھوڑ دیا گیا ہو -

“ If the rate or rental value exceeds Rs. 50 per mensem an increase not exceeding 20 per cent on such or rental value;

The next clause says :

If the rate of rent or rental value exceeds Rs. 100 per mensem, an increase not exceeding 25 percent on such rate or rental value.

دونوں جگہوں پر یہ رکھا گیا ہے کہ ۵۰ روپیے سے بڑھے تو اتنا - سو روپیے سے بڑھے تو اتنا - میں سمجھتا ہوں کہ یہ ٹیکنیکل چیز ہے منسٹر صاحب اسکو قبول کریں گے -

اسکے بعد رنٹل ویالیو کے لئے یہ ہے

“ If the rate of rent or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 100 per mensem.

میں اسکے دو کیٹیگریز بنانا چاہتا ہوں -

Which does not exceed Rs. 50 and which exceeds Rs. 50 or which exceeds Rs. 100.

میں اسکو ایسا بنانا چاہتا ہوں -

After the amendment the clause will read like this :

If the rate or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 50 per mensem, an increase not exceeding 37½%....”

“ If the rate or rental value referred to in sub-section (2) exceeds Rs. 50 per mensem an increase not exceeding 50%.”

میں یہ سجیشن (Suggestion) رکھا ہوں اور منسٹر صاحب سے اسکے متعلق جواب سنتا چاہتا ہوں - بہر حال میرا زیادہ تر انٹرسٹ (Interest)

1960 7th April, 1954

*L.A. Bill No. XII of 1954, the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

رہائشی بلڈنگس (Residential buildings) سے متعلق ہے۔ نان ریسڈنٹس بلڈنگس کے جو بڑے بڑے دوکاندار وغیرہ ہیں وہ تو اسکو ادا کر سکتے ہیں لیکن چھوٹے کرایہ داروں کے لئے ریلیف (Relief) ملنا ضروری ہے۔

هاؤز کے مفاد کے لئے کلکتہ هاؤز رنٹ ایکٹ میں جو پرنسپل ہے میں وہ بھی پڑھکر سنانا چاہتا ہوں۔

“Where the premises are used for residential purposes or mainly for residential purposes, the standard rent shall be the basic rent increased by 6½% if the basic rent per mensem is not more than Rs. 50.

12½% per mensem if the basic rent per mensem is more than Rs. 50, but not more than Rs. 150”

اس طرح مدراس میں ۳ - ۸۰ اور کلکتہ میں ۴ - ۶۱ پوسٹ ہے اور بیسک ایر (Basic year) بھی ۱۹۴۴ء کو بنایا گیا ہے۔ اس لحاظ سے امینڈمنٹ آیا ہے اسلئے میں سمجھتا ہوں کہ یہ امینڈمنٹ حکومت کے لئے اکسپٹبل (Acceptable) ہوگا۔

مسٹر اسپیکر - آپ بہت اچھا ہندی بھاشن (भाषण) کرتے ہیں۔

* شری جی گوپال راؤ (پاکھال) - مسٹر اسپیکر سر - ابھی جو امینڈمنٹ آنریبل ممبر شری نواسیکر صاحب نے پیش کیا اس میں انہوں نے ۱۹۴۱ء کو بجائے سنہ ۱۹۴۴ء کو بیسک ایر (Basic year) بنانے کے لئے تجویز پیش کی ہے۔ ابھی ایک آنریبل ممبر نے ۱۹۴۱ء تا ۱۹۴۴ء کی نسبت حیدرآباد میں کاسٹ آف لیونگ کا تذکرہ کیا۔ میں اس سلسلہ میں ایوان سے یہ عرض کرنا چاہتا ہوں کہ سنہ ۱۹۴۱ء کے سنہ ۱۹۴۴ء سے اسکو بڑھایا جائے تو اسکے معنی یہ ہیں کہ کرایہ میں اور بھی اضافہ ہوگا۔ اورجینل (Original) ایکٹ میں تو یہ ہے کہ ۱۹۴۱ء رکھکر اس سے بارہ مہینے پہلے سے شہار ہوگا۔ اگر اس سے پہلے سے لاگو کرنے کی کوشش کی جائے تو قانون میں کوئی بڑی پیچیدگی واقع نہوگی۔ اسلئے کہ سنہ ۱۹۴۰ء کو بیسک ایر لیتے ہیں تو میونسپل کارپوریشن کا جو ٹیکس ہے وہ بھی لینے کے لئے اسکے بعد کے کلاز میں بتلایا گیا ہے۔ تب اسکے معنی یہ ہونگے کہ ۱۹۴۰ء کے مقابلہ میں سو یا پون سو فیصد کا اضافہ کرایہ میں ہوگا۔ فیر رنٹ کا جب تعین ہوگا تو کنٹرولر کو انہی چیزوں کے بارے میں سوچنا پڑیگا۔ اب ترمیم کے قبول ہونے کے بعد ۱۹۴۴ء کے حالات پر غور کیا جائیگا۔ ۱۹۴۰ء کے مقابلہ میں ۱۹۴۴ء میں میونسپل کارپوریشن کے ٹیکس میں اضافہ ہوا ہے۔ ایک ترمیم جو میں موو (Move) نہیں کر سکا وہ کلاز ۶ سے متعلق تھی اس میں یہ تھا کہ -

To the circumstances of the case including any amount paid by the tenant by way of premium or any other like sum in addition to the rent after the 1st April, 1941.

کل بھی اسکے متعلق منسٹر صاحب سے جواب مانگا گیا تھا لیکن اسکا کوئی کلاریفیکیشن (Clarification) نہیں کیا گیا۔ اسکے معنی یہ ہیں کہ ۱۹۴۰ء میں جو یسک کرایہ تھا ۱۹۴۴ء میں اس میں اضافہ ہوا۔ اب رنٹ کنٹرولر سنہ ۱۹۴۴ء کے کرایہ کو کنسیڈریشن (Consideration) میں لے تو اسکے معنی یہ ہونگے کہ پہلے کے مقابلہ میں سو یا ڈیڑھ سو فیصد کا اضافہ ہوگا۔ لیکن میں سمجھتا ہوں کہ کہ جنگ کے فوری بعد اتنا انفلیشن (Inflation) وغیرہ نہیں تھا اسلئے میں چاہتا ہوں کہ ۱۹۴۰ء ہی کو برقرار رکھا جائے تاکہ اسکو یسک ایر ماننے کے بعد کرایوں میں ۱۵-۲۰-۲۵ گنا اضافہ ہونیکی وجہ سے ٹیکس میں اضافہ ہوتو پھر اسکا اثر کرایہ داروں پر نہ پڑے۔ آنریبل ممبر فار سکندراباد نے جو ترمیم پیش کی ہے اسکو قبول کرنے سے بھی کچھ زیادہ اثر نہیں ہوگا اسلئے سنہ ۱۹۴۰ء کو برقرار رکھتے ہوئے یہ ترمیم مان لیجائے تو مناسب ہوگا تاکہ چھوٹے کرایہ داروں پر اثر نہ پڑے۔

شری کٹہ رام ریڈی - (نلگنڈہ - عام)۔ میرا ایک امٹمنٹ ٹودی امٹمنٹ ہے۔ آنریبل ممبر فار سکندراباد نے جو امٹمنٹ پیش کیا ہے اس میں

۸۱ / ۳ کے بجائے ۵

۱۲ / ۲ کے بجائے ۱۰

نان اکسیڈنگ ۲۰ پرسنٹ کے بجائے ۱۵ پرسنٹ اور ڈی میں ۵ پرسنٹ کے بجائے ۳ / ۱ پرسنٹ رکھا گیا ہے وہ ۲۵ پرسنٹ کی اجازت دیتا ہوں۔

مسٹر اسپیکر - میں ۵ بنانے۔ ۱۰ بنانے اور ۳ / ۱ بنانے کی اجازت دیتا ہوں۔ آپ اسکو لہکر دیئے۔ چونکہ اورجنل ایکٹ کے (سی) میں کوئی امٹمنٹ نہیں اسلئے ۲۰ کے بجائے ۱۵ کرنے کی اجازت امٹمنٹ ٹو امٹمنٹ کے طور پر نہیں دیجاسکتی۔

شری کٹا رام ریڈی - اسکے لحاظ سے امٹمنٹ دیا گیا ہے۔ امٹمنٹ یہ ہے کہ سنہ ۱۹۴۴ء کو حد قرار دیا جائے اس وقت کے معیار زندگی کے لحاظ سے رکھنا پڑیگا۔ اس لئے میں نے جو امٹمنٹ دیا ہے اسکو قبول کیا جانا چاہئے۔

شری بی۔ ڈی۔ دیشمکھ - کلار (م) پر ۳ ترمیمات آئی ہیں۔ میں چند ترمیمات کو سپورٹ (Support) کرتا ہوں اور چند کی مخالفت کرتا ہوں۔ پہلا امٹمنٹ آنریبل ممبر شری نواسیکر کا ہے۔ وہ چاہتے ہیں کہ

‘such enquiry as the controller thinks fit’

کی بجائے سمری انکوائری (Summary enquiry) رکھنا جائے۔ لیکن ہمیں اس بات کو پیش نظر رکھنا ہے کہ کنٹرولر ایک جوڈیشل آفیسر ہوتا ہے۔ وہ حالات کے لحاظ سے حسب ضرورت باضابطہ تحقیقات کر سکتا ہے۔ اگر وہ مناسب سمجھے تو سرسری تحقیقات کریگا یا تفصیلی۔ بہر حال یہ ایسی ترمیم نہیں ہے جس پر میں بہت زیادہ زور دوں۔

ان کی دوسری ترمیم (بی) کی میں مخالفت کرتا ہوں۔ کیونکہ سنہ ۱۹۴۰ء سے انڈکس (Index) نمبر بڑھتا گیا۔ یہاں فست اپریل ۱۹۴۱ء سے ایک ایر کے طور پر رکھا گیا ہے۔ اسکی تائید کرتے ہوئے میں کہوں گا کہ ۴۴ کی جو ترمیم آئی ہے وہ ٹیننس کے حق میں مضرت رساں ہوگی۔ کیونکہ ۴۴ میں جنگ ختم ہو رہی تھی۔ اس وقت معیار گرتا گیا۔ اور اس لحاظ سے اس دفعہ کی غرض و غایت ختم ہو جائیگی۔ یہ چار سال کا جو عرصہ ہے وہ نہ صرف حیدر آباد بلکہ پورے ہندوستان اور ساری دنیا میں ان دنوں ضروریات زندگی کی قیمتیں ذن بدن بڑھتی گئیں۔

دوسرا امینڈمنٹ جو آنریبل ممبر شری وی۔ بی۔ راجو نے موو کیا ہے اسکی نسبت میں کہوں گا کہ ۴۱ ہی کو یس ایر لینا چاہئے۔ ۴۴ کی ترمیم مناسب نہیں ہے۔ شری وی۔ بی۔ راجو نے جو دوسرا امینڈمنٹ موو کیا ہے وہ زیادہ موزوں اور مناسب ہے۔ اس پر آنریبل ممبر نے جو ترمیم موو کی ہے وہ ٹھیک ہے۔ اس کی روشنی میں میں کچھ کہوں گا کہ جو شرح رکھی گئی ہے اس میں لازمی طور پر کمی ہونی چاہئے۔ آج ہم دیکھتے ہیں کہ کلکتہ جیسے انڈسٹریل ایریا (Industrial area) میں شرح ساڑھے چھ فیصد رکھی گئی ہے۔ حیدر آباد تو انڈسٹریل ایریا نہیں ہے۔ یہاں ساڑھے بارہ فیصد رکھا جانا ٹیننس کے حق میں کس قدر مفید ہو سکتا ہے اس پر غور کرنا چاہئے۔ اس قانون کے منشا پر تو دونوں جانب کے آنریبل ممبرس متفق ہیں۔ اور موور آف دی بل بھی چاہتے ہیں کہ پرسنٹیج کم ہو۔ میں سمجھتا ہوں کہ آنریبل ممبر شری وی۔ بی۔ راجو نے جو ترمیم پیش کی ہے وہ زیادہ موزوں اور مناسب ہے۔ اور مجھے امید ہے کہ موور آف دی بل کم از کم اسکو قبول لینگے۔ ممکن ہے وہ آنریبل ممبر کٹا رام ریڈی کی ترمیم کو مناسب نہ سمجھیں لیکن کم از کم شری راجو کے امینڈمنٹ سے تو وہ متفق ہونگے۔ (سی) کو ڈیلیٹ (Delete) کرنے کے بارے میں گو امینڈمنٹ موو نہیں ہوا ہے میں اس پر زور نہیں دیتا۔ آنریبل ممبر شری نواسیکر کے پہلے امینڈمنٹ کی جو ۱۹۴۴ء کا ہے میں مخالفت کرتا ہوں۔ میں نے دفعہ (۴۴) کے سلسلے میں اپنے یہ چند خیالات ہاؤس کے سامنے رکھے ہیں۔

شری اے۔ راج ریڈی (سلطان آباد)۔ مجھے کچھ زیادہ کہنا نہیں ہے۔ لیکن فیررنٹ کے بارے میں جو

:Such enquiry as the controller thinks fit'

کی بجائے (سمری انکوائیری) (Summary enquiry,) رکھنے کے لئے جو ترمیم لائی گئی ہے "سمری انکوائیری" کے الفاظ کوئی معنی نہیں رکھتے۔ اور وہ مجہول ہو جاتی ہے۔ سمری انکوائیری کا مقصد دو تین طریقوں سے ہوتا ہے۔ ایک تو قانون مالگزاری میں جو طریقہ بتایا گیا ہے۔ دوسرا کلاز (۳۰) کے تحت گورنمنٹ کو رول بنانے کا اختیار ہے۔ اسکے تابع کر سکتے ہیں۔ بہر حال سمری انکوائیری کے الفاظ رکھنے سے کوئی خاص مفہوم نہیں نکلتا۔ اس بارے میں محرک سجسٹ (Suggest) کریں تو مناسب ہے۔

شری عبد الرحمن (ملک بیٹھ)۔ اسپیکر سر۔ شری سی ایچ۔ وینکٹ رام راؤ کی ترمیم موو نہیں ہوئی ہے۔

Shri Ch. Venkat Rama Rao (Karimnagar) : I beg to move:

Add the following as para (i) of sub-clause (4) :—

'(i) If the rate of rent or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 50/ per mensem an increase not exceeding twenty-five per cent on such rate or rental value.'

Mr. Speaker : Amendment moved.

شری سی ایچ۔ وینکٹ رام راؤ۔ مسٹر اسپیکر سر۔ میرا امینڈمنٹ اسلئے ہے کہ عام طور پر ٹیکسس میں اضافہ ہوتا ہے تو مالک مکان اس کی ذمہ داری کرایہ دار پر ڈال دیتا ہے۔ اس کلاز میں کوئی ایسے الفاظ نہیں ہیں جنکی وجہ سے زائد ٹیکس کی ادائی کا بار مالک مکان اور کرایہ دار دونوں پر مساوی یا مالک مکان پر زیادہ ڈالا جائے۔ ہمارے میونسپالٹیز میں ہر تین یا پانچ سال میں ٹیکسس کا ریویژن (Revision) ہوتا ہے اور ہر ریویژن میں ٹیکسس کچھ نہ کچھ اضافہ ہی ہوتے ہیں۔ اوپر آف دی ہاؤس (Owner of the House) ٹیکس اضافہ ہوتے ہی اتنا اضافہ کرایہ میں بھی کر دیتا ہے یا اس اضافہ سے بڑھ کر بھی کرایہ بڑھا دیتا ہے۔ میں چاہتا ہوں کہ اگر ٹیکس میں اضافہ ہو تو سکا ۲ فیصد بار کرایہ دار پر پڑے۔ میں سمجھتا ہوں کہ آنریبل موور آف دی بل اسکو قبول کریں گے۔

Mr. Speaker : It relates to non-residential houses. Sub-clause (4) of Clause 4 says: 'In fixing the fair rent of a non-residential house, the Controller may allow.....'

کیونکہ آپ نے جس طریقے سے رکھا ہے وہ یہ ہے کہ

"Add the following as para (i) of sub-clause (4)....."

شری کے - وینکٹ رام راؤ (چنا کنڈور) - نتیجے کے طور پر جو ہوگا سو ہوگا۔

شری گوپال راؤ اکبوتے - مسٹر اسپیکر سر - کلاز (م) بر جو ترمیمات آتی ہیں ان میں کچھ اصولی بھی ہیں - جہاں تک آنریبل ممبر شری نواسیکر کی ترمیم کا تعلق ہے میں اسکو قبول کرتا ہوں - ظاہر ہے کہ کلاز (۱۹) کے خلاف ہونے سے بچانے کیلئے یہ ترمیم ضروری تھی - دفعہ ۱۹ کے لحاظ سے ضابطہ دیوانی اس سے متعلق ہوگا - اور شہادت قلمبند کرنیکا وہی طریقہ ہوگا جو سمری (Summary) مقدمات میں ہوتا ہے - اور اس کلاز میں کنٹرولر کو اختیار دیتے ہیں کہ وہ سمری کرے یا ریگولر (Regular) تحقیقات کرے - اس لحاظ سے اختیار تمیزی کنٹرولر کیلئے باقی نہیں رہتا - ایک آنریبل ممبر کو یہ شبہ ہوا کہ اسکی وجہ سے مقصد پورا نہیں ہوگا - لیکن کلاز (م) کو اگر (۱۹) کے ساتھ ملا کر پڑھا جائے تو مطلب پورا ہو جاتا ہے - اسکے علاوہ سمری انکوائری ایک ٹکنیکل ٹرم (Technical term) ہے جسکے دیوانی اور فوجداری مقدمات میں معین معنی لئے جاتے ہیں - اسلئے میں نہیں سمجھتا کہ قانوندان اصحاب کو اس سے کوئی غلط فہمی پیدا ہونے والی ہے - اسکا حوالہ جزاً کلاز (۱۹) میں دیا گیا ہے - اس لئے میں اسے کے امینڈمنٹ کو قبول کرتا ہوں - ”بی“ کے تعلق سے اسکو پڑھیں تو غلط فہمی ہو رہی ہے - ”بی“ کے امینڈمنٹ کو میں قبول کرتا ہوں - وہ اسلئے ضروری ہے کہ سنہ ۱۳۵۳ ف کا جو پہلا قانون تھا - یہاں ترمیم کے ذریعہ یہ بتانے کی کوشش کی جا رہی ہے کہ اوسکے پہلے سال کو بیس سال بنایا جائے - سنہ ۳۵۴ سے اب تک کئی مقدمات اوس بیس سال کے لحاظ سے فیصلہ پاچکے ہیں - اگر ہم اوس بیس سال کو بدل دیں تو ظاہر ہے کہ ان تمام مقدمات میں اچھا پچھاڑ کرنا پڑیگا - آنریبل ممبر فار سکندر آباد نے اس سلسلہ میں جو آرگيومنٹ (Argument) کیا ہے وہ بہت ہی مناسب ہے - انہوں نے کہا کہ اس زمانہ میں حیدر آباد کی جو کنڈیشن (Condition) تھی یعنی جنگ شروع ہوچکی تھی اور سال چھ مہینے بعد ہی معاشی مشکلات محسوس ہونے لگے تھے - اون حالات میں وہ چیز ٹھیک تھی لیکن موجودہ صورت میں اگر ریٹراسپیکٹو ایفیکٹ (Retrospective effect) دیا جائے تو ٹھیک نہوگا - بیس سال کو تبدیل کیا جائے تو کرایہ دار پر اثر پڑیگا اور یہ کچھ ٹھیک نہوگا - چونکہ ہم بھی کرایہ دار کو متاثر کرنا نہیں چاہتے ہیں اسلئے جو ترمیم ”بی“ سے متعلق پیش ہوئی ہے میں اسکو قبول کرتا ہوں -

شری کے - وینکٹ رام راؤ - پرانے تصفیہ شدہ کارروائیوں کے تازہ ہونے کا امکان پایا جا رہا ہے تو اوس سے لینڈ لارنس کو بھی فائدہ پہنچنے کا امکان ہے -

شری گوپال راؤ اکبوتے - لیکن ہم نہیں چاہتے کہ لینڈ لارڈ ہو یا لینڈ انکو بیس سال میں مبتلا کیا جائے - یونیفارمیٹی (Uniformity) کے لحاظ سے

جس بیس سال کو قبول کر لیا گیا ہے اسکو تبدیل کرنا مناسب نہوگا ۔ اسلئے میں اس ترمیم کو قبول کرتا ہوں ۔

جہاں تک ”سی“ کا تعلق ہے معزز ممبرس کو معلوم ہے کہ کئی جگہ ہر پراپرٹی ٹیکسس (Property taxes) نہیں تھے اس لئے دفعہ میں کوئی صراحت نہ تھی کہ فیر رنٹ (Fair rent) کے تعین کا کیا طریقہ ہوگا ۔ پہلے قانون میں یہ تھا کہ پراپرٹی ٹیکسس سے فیر رنٹ کا تعین نہیں کیا جا سکتا ۔ دوسرے صوبجات میں بھی جہاں جہاں پراپرٹی ٹیکسس نہیں تھے وہاں بھی یہ طریقہ اختیار کیا گیا ہے کہ جو کیا پیٹل انوسٹمنٹ کیا گیا ہے اوس کے لحاظ سے تعین کیا جائیگا ۔ اس لحاظ سے میں ”سی“ کو بھی قبول کرتا ہوں ۔

مسٹر اسپیکر ۔ گویا آپ تینوں ترمیمات کو قبول کر رہے ہیں ؟

شری گوپال راؤ اکبوتے ۔ جی ہاں ۔ جہاں تک آنریبل ممبر فار سکندر آباد کی ترمیمات کا تعلق ہے میں اے ۔ بی اور سی کو قبول کر رہا ہوں ۔ لیکن اون کی ہے ۔ میں یہ وجوہات کی بنا پر نہیں جنکی صراحت ممبر موصوف نے واضح کرونگا کہ پرائز انڈکس (Price index) یا لیونگ انڈکس (Living index) کا مقابلہ ہمارے یہاں سے اور شیڈیولڈ پریسیڈنسی ٹاؤنس (Scheduled presidency Towns) سے نہیں کیا جا سکتا ۔ وہاں تو پہلے سے ہی کرائے بڑھے ہوئے ہیں ۔ مدراس بمبئی کلکتہ میں تو سنہ ۳۹ ۔ ۴۰ ع سے پہلے ہی کرائے بڑھے ہوئے تھے ۔ ان مقامات پر جو پرسنٹیج مقرر کیا گیا ہے وہ پرائیز انڈکس یا لیونگ انڈکس کے اعتبار سے نہیں مقرر کیا گیا بلکہ مکانات کی تعمیر کے سلسلہ میں لیبر (Labour) اور میٹیریل کاسٹ اکسپنسز (Material Cost Expenses) میں جو اضافہ ہوا ہے اس کے لحاظ سے مقرر کیا گیا ہے ۔ مدراس میں سنہ ۴۴ ۔ ۴۶ میں ریگیولر قانون بنایا گیا تھا لیکن ڈیفینس آف انڈیا ایکٹ کے تحت اسکو ختم کر دیا گیا اور سنہ ۱۹۴۲ میں جو شرح انہوں نے مقرر کی تھی وہ میٹیریل کاسٹ اور لیبر وغیرہ کے لحاظ سے مقرر کی گئی تھی لیکن اگر اسطرح پروپورشنیٹ (Proportionate) اضافہ کریں تو ٹینٹ برداشت کرنے کے لئے تیار نہیں ہوتے ۔ بہر حال وہاں کی شرح کا دوسرے صوبوں سے مقابلہ کرنے کے بعد آنریبل ممبر فار سکندر آباد کی ترمیم کو قبول کرنے میں مجھے عذر نہیں ہے ۔ گویا اے ۔ بی اور سی یہ تینوں ترمیمات میں قبول کرتا ہوں ۔

ڈی کے متعلق میں آنریبل ممبر فار سکندر آباد سے ادباً یہ استدعا کرونگا کہ وہ اس ترمیم پر مکرر غور کریں ۔ میں نے اپنی تقریر میں اسکی صراحت کی ہے کہ اگر یہ

ترمیم رسیڈنشل پرنرز (Residential Purposes) کے لئے ہے تو نو انکم (Low income) رکھنے والوں کو فائدہ پہنچانا ہمیں مقصود ہے۔ لیکن جو ہائی انکم (High income) والے لوگ ہیں اور نان رسیڈنشل بلڈنگس سے بہت زیادہ نفع کھا رہے ہیں انہیں فائدہ پہنچانا نہیں چاہتے۔ ڈی کی ترمیم کے ذریعہ آنریبل ممبر یہ چاہتے ہیں کہ سو کی بجائے پچاس اور پچاس کی بجائے ساڑھے سینتیس کردئے جائیں۔ میں کانگریٹی (Concretely) ڈوکیس ایوان کے ملاحظہ میں رکھنا چاہتا ہوں۔ ایک ایسا کرایہ دار ہوتا ہے جو معمولی سی چھوٹی بلگی کرایہ پر لئے ہوئے ہوتا ہے لیکن وہ شپرس بروکر (Shares broker) ہوتا ہے اور ہزاروں لاکھوں روپیہ کا کاروبار کرتا ہے اور کافی منافع کھاتا ہے۔ اور دوسری طرف پان والے یا چھوٹے چھوٹے پیشے انجام دینے والے چھوٹے بیوپاری ہیں۔ ان دونوں کے تعلق سے علحدہ علحدہ طور پر کیس رٹ کنٹرولر کے پاس جائیگا تو ظاہر ہوگا کہ دونوں کے مختلف حالات اور آمدنی کے پیش نظر پچاس یا ($3\frac{1}{4}$) فیصد کا تعین کیا جائیگا۔ میں یہ عرض کرونگا کہ ایسے لوگوں کو مدد کرنا ہمیں مقصود نہیں ہے جو ہزاروں لاکھوں روپیہ کھاتے ہیں بلکہ ایسے لوگوں کی مدد کرنا چاہتے ہیں جو اپنے اندر بیشک کیسٹی (Paying Capacity) نہیں رکھتے۔ البتہ جو زیادہ کرایہ ادا کرنے کی کیسٹی رکھتے ہیں ان کے ساتھ کوئی رعایت منظور نہیں ہے۔ اسلئے میں آنریبل موور آف دی امینڈمنٹ سے یہ کہوں گا کہ انہوں نے جس رجحان کے تحت اسکو پیش کیا ہے اس میں کوئی اہمیت نہیں ہے اور میں سمجھتا ہوں کہ اگر وہ ان امور پر غور کر لیتے تو اسکو پیش بھی نہ کرتے۔ مدراس کا مقابلہ کر کے دیکھیں تو معلوم ہوگا کہ نان رسیڈنشل پرنرز کے ایسے مکانات کینٹے جو سنہ ۱۹۴۰ء سے پہلے تعمیر کئے گئے ہیں انہوں نے (۵۰) فیصد یا (۱۰۰) فیصد رکھا ہے۔ اور ۱۹۴۰ء کے بعد کے نان رسیڈنشل بلڈنگس جیسے شاپس - گودام - سینا - تھیٹرس وغیرہ کے لئے (۵۰) اور ($3\frac{1}{4}$) رکھا ہے۔ لیکن یہاں ہم نے یہ امتیاز بھی نہیں رکھا ہے۔ حیدرآباد کے خاص حالات کے اعتبار سے ہم نے اسکو قبول نہیں کیا کیونکہ اس میں فرق کرنے سے فائدہ نہیں ہے۔ ان وجوہ کی بناء پر جو میں نے ایوان کے سامنے رکھے ہیں مجھے امید ہے کہ آنریبل موور آف دی امینڈمنٹ ڈی اور ای کو واپس لینگے۔

اور اس کے بعد کی ترمیم.....

Mr. Speaker: That Amendment was not moved.

شری گوہال راؤ اکبوتے۔ اسکے بعد شری سی۔ ایچ۔ وینکٹ رام راؤ صاحب کی ایک ترمیم ہے جو کسی قدر غلط فہمی پر مبنی معلوم ہوتی ہے۔ خود وہ بھی اس سے متفق ہونگے کہ یہ کچھ ریژنیل (Amendment) نہیں ہے۔ بات یہ ہے کہ لکھا کی ادائی سے بچنے کے لئے مالکان مکان کو فی الواقعہ جو کرایہ وصول ہو رہا ہے

اوسکو ظاہر کرنا نہیں چاہتے نراٹری ٹکس کے جتنے رجسٹرات ہیں انکے اندراجات اس لحاظ سے غلط ہیں سنہ ۱۹۴۷ء میں جتنے ٹیکس لئے جاتے تھے کرایہ کی شرح کے لحاظ سے ٹیکس وصول کرنے کا قانون نہیں تھا لیکن میں اپنے معلومات کی بناء پر جو مجھے بلدیہ کے نعلق سے ہیں نہ بتا سکتا ہوں کہ سنہ ۱۹۴۷ء کے بعد سے ٹیکس سے بچنے کے لئے لوگوں نے یہ طریقہ اختیار کیا کہ اپنی جائیداد کا جو کرایہ آ رہا ہے اس سے کم کرایہ بتائے ہیں۔ لیکن اب اگر انکو اس طرح مجبور کیا جائے تو وہ اس بات پر مجبور ہونگے کہ ٹیکس کے اغراض کے لئے بھی صحیح کرایہ بتائیں۔ جتنا کہ وہ وصول کرتے ہیں۔ اسلئے میں آئریبل موور آف دی اسنڈمنٹ سے خواہش کرونگا کہ وہ اس ترمیم کی منظوری پر اصرار نہ کریں تاکہ واقعی طور پر جو کرایہ وصول ہو رہا ہے اوسکا اندراج بلدیہ کے رجسٹرات میں ہو سکے اس سے بلدیہ کو فائدہ ہوگا۔ اور فیرنٹ کے تعین میں جو گڑبڑ ہے وہ بھی نہوگی۔ ان حالات کے تحت اس ترمیم کے قبول کرنے سے میں اپنے آپ کو مجبور پاتا ہوں۔ میں آئریبل ممبر سے پرا تھنا کرونگا کہ وہ اپنی ترمیم کو واپس لیں۔ اسکے علاوہ مجھے یہ بھی کہنا ہے کہ وہ ترمیم یہاں بیٹھتی بھی نہیں ہے (م) میں ایک پیارا گراف (Paragraph) پہلے سے موجود ہے اسکو واپس لیں۔ اسلئے میں کہوں گا کہ وہ اپنی ترمیم واپس لیں تو مناسب ہوگا۔

مسٹر اسپیکر۔ شری نواسیکر نے جو ترمیمات پیش کی ہیں وہ قبول کی جا رہی ہیں اسلئے انکو ووٹ بر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے۔
شری وی۔ بی۔ راجو کی جن تین ترمیمات کو قبول کیا گیا ہے انکو بھی ووٹ بر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے۔

شری رام ریڈی صاحب کی جو ترمیمات آئی ہیں کیا اسکو ووٹ بر رکھیں گے؟
شری کے وینکٹ رام راؤ۔ اگر آئریبل ممبر اکسپٹ (Accept) کر رہے ہیں تو اوس اسنڈمنٹ کو ووٹ بر رکھنے کی ضرورت نہیں۔
مسٹر اسپیکر۔ اگر اکسپٹ نہیں کر رہے ہیں تو وہ چاہیں تو وٹہ ڈرا (Withdraw) کر سکتے ہیں۔

Shri K. Rami Reddy: I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House was withdrawn.
بات یہ ہے کہ اتنے۔ بی۔ سی اسنڈمنٹ تو اکسپٹ ہو چکے ہیں۔ ڈی اور ای کو ووٹ پر رکھنا ہے۔

شری وی۔ بی راجو میں (ڈی) اور (ای) وٹہ ڈرا کرنا چاہتا ہوں۔
The amendment was, by leave of the House, withdrawn.
P-II-3

1968 7th April, 1954.

*L.A. Bill No. XII of 1954, the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill 1954.*

شری کے - وینکٹ رام راؤ - (ای) وہہ ڈرا نہیں کر سکتے کیونکہ سی بیج
وینکٹ رام راؤ صاحب نے بھی امینڈ منٹ دی ہے۔

مسٹر اسپیکر - شری - وی - بی راجو کو تو اپنی امینڈ منٹ کے وہہ ڈرا کرنے
یا نہ کرنے کا اختیار ہے۔ البتہ سی - بیج وینکٹ رام راؤ صاحب کی امینڈ منٹ کا ابھی تصنیہ
نہیں ہوا اس لئے کیا میں اس کو ووٹ پر رکھ دوں ؟

Mr. Speaker : The question is :

“Add the following as para (i) of sub-clause (4) :—

“(i) If the rate of rent or rental value referred to in sub-section (2) does not exceed Rs. 50/- per mensem an increase not exceeding twenty five per cent on such rate or rental value”.

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

“That clause 4 as amended stand part of the Bill”.

The motion was adopted.

Clause 4 as amended was added to the Bill.

Clause 5

Shri K. Ramireddy : Sir, I beg to move :

“That in line 2 of the proviso to sub-clause (i) for ‘6’ substitute ‘3’.

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri S. L. Newasekar : Sir, I was standing outside when my name was called out by you. I may be permitted to move my amendment now.

Mr. Speaker : The hon. Member ought to have been present in the House at that time. All right, he can move his amendment.

Shri S. L. Newasekar : I beg to move :

“That in line 5 of sub-clause (1) for the Word “permission” substitute the Word “consent”.

Mr. Speaker : Amendment moved.

شری کٹھ رام ریڈی - مسٹر اسپیکر سر - میں نے کل بھی جنرل ڈسکشن کے وقت عرض کیا تھا کہ کلاز (د) میں ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ (Not exceeding six per cent) جو امپروومنٹ (Improvement) کے سلسلہ میں رکھا گیا ہے وہ زیادہ ہے۔ آج کل کی سوسائٹی اور ماحول کے لحاظ سے یہ توقع کرنا کہ ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ رکھا جائے تو کم ہوگا۔ درست نہیں۔ اگر ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ رکھیں گے تو وہ لوگ اپنے اختیارات چھ پرسنٹ تک ہی استعمال کریں گے۔ اگر مالک مکان کچھ ریپیر (Repair) کرے تو وہ اس کے تحت کرایہ میں اضافہ بھی کریگا جس کے لئے آپ نے رکھا ہے کہ وہ چھ پرسنٹ سے زیادہ نہیں ہوگا۔ میں آنریبل منسٹر سے عرض کروں گا کہ وہ میری اسٹینٹ پر غور کریں اور ناٹ اکسیڈنگ چھ پرسنٹ کی بجائے ناٹ اکسیڈنگ تھری پرسنٹ رکھا جائے۔ چھ پرسنٹ بہت زیادہ ہے اسکی وجہ سے کرایہ داروں پر سختی ہوگی میں امید کرنا ہوں کہ آنریبل موور آف دی بل اس اسٹینٹ کو قبول فرمائیں گے۔

شری سری پدراؤ نواسی کر - مسٹر اسپیکر سر - کلاز (د) میں میں نے جو ترمیم پیش کی ہے وہ صرف ایک لفظی ترمیم ہے۔ اس کلاز میں یہ بتایا گیا ہے کہ اگر مالک مکان مکانات میں تعمیر کا اضافہ کرے تو ایسی صورت میں کرایہ میں اضافہ ہو سکا ہے۔ اگر کرایہ دار مکان پر قابض ہے تو اوسکی درخواست پر یا اوسی اجازت سے مالک مکان نے کوئی تعمیر اضافہ کی ہے تو کرایہ میں اضافہ کا حق ہوگا۔ کرایہ دار کی اجازت لئے بغیر مالک مکان تعمیر میں اضافہ نہیں کر سکتا۔ یہاں جو الفاظ پرمیشن (Permission) کے رکھے گئے ہیں وہ درست نہیں معلوم ہو رہے ہیں۔ پہلے تو اس کلاز میں وہ الفاظ آگئے ہیں

if the house is then in the occupation of a tenant at the tenant's request.

اس لئے اس کے بعد پرمیشن (Permission) کا لفظ درست نہیں معلوم ہوتا۔ اس لئے میں نے وہاں کنسنٹ (Consent) کا لفظ رکھا ہے۔ کرایہ دار کی رضامندی سے مالک مکان تعمیر میں اضافہ کرے تو کرایہ میں اضافہ کر سکا ہے۔ اس لئے میں عرض کروں گا کہ میری ترمیم قبول فرمائی جائے۔

شری کے - وینکٹ رام راؤ - دفعہ (۵) میں لفظ ”پریشن“ کی بجائے ”کنسنٹ“ رکھنے کی ترمیم ٹریژری پنچس کی جانب سے پیش کی گئی ہے - اور اسی کاز میں غازی جانب سے بھی چھ پرسنٹ کی بجائے تین پرسنٹ رکھنے کے متعلق ترمیم پیش کی گئی ہے - قبل اس کے کہ میں سود کے متعلق کچھ عرض کروں الفاظ پرسنٹ اور کنسنٹ کے مسئلہ میں کچھ عرض کرونگ - میں لفظ پرسنٹ اور لفظ کنسنٹ میں کچھ زیادہ فرق نہیں یا نا - کچھ ڈگریز (Degrees) کا فرق ہو سکتا ہے لیکن لفظ پرسنٹ سے گھبرانے کی ضرورت نہیں ہے - وہاں الفاظ یہ ہیں -

at his expense and if the house is then in the occupation of a tenant at the tenant's request or with his permission.

جب کرایہ دار خود مطالبہ کریگا تو اوسکی درخواست پر مرمت کی جائیگی ورنہ کوئی جھگڑے کی بات نہیں - لیکن جہاں خود مالک مکان تعمیر و ترمیم کرنا چاہتا ہے تو اس سے کرایہ دار کو تعلق نہیں ہوگا - یہاں پرسنٹ کا لفظ اس لئے رکھا گیا ہے کہ جب مالک مکان مکان کی تعمیر و ترمیم کریگا تو اس وقت کرایہ دار کو اپنا بوریا بستر باندہ کر باہر چلے جانا پڑیگا - چونکہ کرایہ دار اس کا رسک (Risk) لیتا ہے اس لئے دفعہ میں یہ لفظ ہے اگر پرسنٹ کا لفظ نہ رکھا جائے اور اگر مالک مکان کو کرایہ دار سے پیچھا چھڑانا ہو تو اوسکو گھر سے نکالنا ہو تو وہ معمولی سا حیلہ یہ پیش کر دیگا کہ میں مکان تعمیر کرنا چاہتا ہوں - یا اسٹرکچرل آلتیریشن (Structural alteration) کرنا چاہتا ہوں آپ چلے جائیے - اسٹرکچرل آلتیریشن ایسے الفاظ ہیں کہ ایک کمرہ یا ہارٹیشن کی بھی درستی کیجائے تو وہ بھی اسٹرکچرل آلتیریشن کی تعریف میں داخل ہو سکتا ہے - مالک مکان اس سے فائدہ اٹھا کر معمولی حیلے حوالے کر کے کرایہ دار کو پریشان کر سکتا ہے اور اسے کرایہ دار کو گھر سے بیدخل کرنے کا موقع حاصل ہو جائیگا - میں اس دفعہ کے بنانے والوں کی نیت پر شبہ نہیں کر رہا ہوں - لیکن اگر اس دفعہ میں پرسنٹ کی بجائے کنسنٹ کا لفظ اگر ہم رکھیں تو مس بوز (Misuse) کرنے کا امکان ہے - اس قسم کے امکانات کی طرف توجہ مبذول کرانے کی ضرورت ہے - اس طرح میں سمجھتا ہوں کہ پرسنٹ کی بجائے کنسنٹ کا لفظ رکھنے کی جو کوشش کی جا رہی ہے اوسکا کوئی جواز نہیں ہے - اس کو جیسا کا ویسا ہی رکھیں تو مناسب ہوگا - اس کے بعد سود کا مسئلہ ہے - سود کے سلسلہ میں اس دفعہ (۵) کے ذریعہ مالک مکان کو ایک موقع فراہم کیا جا رہا ہے کہ اسٹرکچرل آلتیریشن اور اس کے ساتھ ساتھ تعمیر و ترمیم کرنے کے سلسلہ میں زائد کرایہ کا وہ مطالبہ کر سکتا ہے - دفعہ (۴) کے تحت تو مکان کا فیئر رنٹ تعین کیا جاسکتا ہے جب وہ ایک مرتبہ معین ہو جائے تو پھر اس میں اضافہ کرنے کا موقع دفعہ (۵) کے تحت رکھا جا رہا ہے - یہ چیز صاف طوڑ پر ہمارے تجربہ میں آ رہی ہے اور ہم لوگ جانتے ہیں کہ دفعہ (۴) کو یس بنا کر جو کرایہ اضافہ کیا جائیگا آیا وہ کرایہ یہاں کے حالات کے تحت

موزوں ہوگا۔ وہ یہاں کے حالات کے تحت موزوں نہیں ہوگا کیونکہ اس کی وجہ سے دگنا اور تگنا کرایہ میں اضافہ ہوگا۔ اس لئے میں کہوں گا کہ دفعہ (۴) یہاں کے حالات کے مطابق نہیں ہے۔ اس دفعہ کو بیس بنا کر رنٹ میں رڈکشن (Reduction) کی کوشش کیجائے تو وہ دوسری بات ہے۔ لیکن جب کبھی رنٹ میں رڈکشن کے متعلق کرایہ دار کی جانب سے کوشش کیجائیگی تو مالک مکان کی جانب سے اوسکو بیدخلی کے ذریعہ یا اور ذرائع سے پریشان کیا جائیگا۔ آپ اس سلسلہ میں سانپ سرے اور لکڑی بھی نہ ٹوٹے والی پالیسی اختیار کر رہے ہیں۔ گو میں مانتا ہوں کہ تعمیر و ترمیم کے سلسلہ میں اگر کرایہ دار مکان خالی کر کے چلا جائے اور تعمیر او ترمیم ہونے کے بعد دوسرے دفعہ کے لحاظ سے اوسی کے قبضہ میں دینا ضروری ہے۔ لیکن وہ تعمیر و ترمیم کتنے دنوں تک چلتی رہیگی یہ سوال ہے۔ جب ایک دفعہ کوئی شخص مکان سے بیدخل ہو جاتا ہے تو پھر اوسکو سرچھپانے کے لئے کوئی نہ کوئی دوسرا انتظام کرنا ہی پڑتا ہے۔ اور پھر تعمیر و ترمیم کے بعد جب مالک مکان پر تقاضہ کرنے کی ضرورت آپڑتی ہے تو کرلیہ میں اضافہ ہو جاتا ہے۔ اس قسم کے احکام جو لٹ آؤٹ (Let out) کئے گئے ہیں

اوس پر غور کرنے کی ضرورت ہے۔ تعمیر و ترمیم یا اسٹرکچرل آلٹریشن کے سلسلہ میں مالک مکان جو سرمایہ لگاتا ہے اوس پر ہم مالک مکان کو چھہ پرسنٹ سود لگانے کی اجازت دے رہے ہیں۔ گو اس میں ناٹ اکسیڈنگ سکس پرسنٹ رکھا گیا ہے لیکن مالک مکان کی جانب سے ہمیشہ یہ کوشش ہوگی کہ وہ اپر لمٹ (Upper limit) تک ہی پہنچ جائے۔ اس لئے جو میگزیم ہم پرووائڈ کر رہے ہیں اسکو اگر گھٹا دیں تو ٹھیک ہوگا۔ کیونکہ آج ہم یہ دیکھ رہے ہیں کہ کہیں بھی چھہ پرسنٹ سود نہیں مل سکتا۔ بینک میں بھی اگر رقم رکھی جائے تو اوس میں تین پرسنٹ سود ہی ملتا ہے۔ ممکن ہے حکومتی قرضہ جات کے تحت چار پرسنٹ بھی دیتے ہوں۔ آج کل مارکٹ کی کنڈیشن ایسی ہے کہ کوئی شخص بھی چھہ پرسنٹ سود حاصل نہیں کر سکتا۔ کل میں نے عرض کیا تھا کہ مکان کی تعمیر میں جو سرمایہ لگایا جاتا ہے وہ ڈیڈ کپٹل (Dead capital) ہوتا ہے۔ جہاں سرکولیشننگ کپٹل (Circulating Capital) پر ہی ۶ پرسنٹ سود کوئی شخص حاصل نہیں کر سکتا وہاں گرڈیڈ کپٹل پر ۶ پرسنٹ سود حاصل کرنے کی اجازت دے رہے ہیں۔ یہ کہاں تک صحیح ہے اس کو بھی سوچنا ضروری ہے۔ جو اشتخاب مکانات پر سرمایہ لگاتے ہیں ان کے بارے میں یہ سمجھا جانا چاہئے کہ منافع بخش طریقہ پر انوسٹمنٹ کرنے کے لئے انہیں کوئی اور ذریعہ نہیں ہے۔ ان حالات میں اس فیکٹر (Factor) کو بھی اپنی درستی میں لانے ہوئے ۶ پرسنٹ تک ہم جو سچسٹ کر رہے ہیں وہ ٹھیک نہیں ہے۔ مکان پر سرمایہ لگاتے ہیں تو وہ اپنے نزدیک یہ

سمجھتے ہیں کہ سیونگس بینک میں سرمایہ رکھا ہوا ہے کیونکہ مارکٹ کے اس اینڈ ڈاؤنس (Ups and downs) کے اس پر اثر نہیں ہوتا۔ میں سمجھتا ہوں کہ ٹپہ خانہ میں رقم رکھی جائے تو یہی اس کا اس شرح سے سود نہیں ملتا۔ آج جو حالات ہیں ان پر حقیقت پسندانہ نقطہ نظر سے غور کیا جائے تو یہ صحیح نہیں ہو سکتا اس لئے ہمارے جانب سے جو ترمیم پیش کی گئی ہے میں امید کرتا ہوں کہ اسکو قبول کیا ٹیگا۔

شری کوہال راؤ اکبوتے - جہاں تک پہلی ترمیم کا تعلق ہے جس میں پرمیشن (Permission) اور کنسنٹ (Consent) کے الفاظ ہیں اسکو میں قبول کرتا ہوں۔ وجہ بالکل ظاہر ہے کہ پرمیشن کے معنی اجازت اور کنسنٹ کے معنی رضامندی کے ہیں۔ تعمیر و ترمیم جسکی بلدیہ اجازت دیتا ہے اسکو پرمیشن کہتے ہیں اور مالک جو قبول کر لیتا ہے اسکو کنسنٹ یا رضامندی کہتے ہیں۔ اسلئے ڈرافٹنگ کے نقطہ نظر سے جو ورڈنگ استعمال کی گئی ہے وہ قابل قبول ہونا چاہئے۔

جہاں تک دوسری ترمیم کا تعلق ہے میں اسکو قبول کرنے سے مجبور ہوں۔ اسکی وجہ بھی ظاہر ہے کہ کلاز ۲ میں ہم نے صاف طور پر نان ایکسیڈنگ سکس پرسنٹ (Non-exceednig six per cent.) رکھا ہے۔ بنک ریٹ ہمیشہ بدلتے رہتے ہیں۔ وہ فلکچوئٹنگ (Fluctuating) ہوئے ہیں۔ اسلئے اسکو تین تک گھٹانا مناسب نہوگا۔ جو مکانات بنائے جاتے ہیں ان پر اتنا صرفہ کر کے بنانے کے بعد اگر اس میں زیادتی کی جائے تو ہوگا یہ کہ ایک مرتبہ مکان بنانے کے بعد دو بارہ انوسٹمنٹ (Investment) کرنے کے لئے مالک مکان تیار نہوگا۔ میں یہ سمجھنے سے قاصر ہوں کہ مکان کو ڈیڈ کپیٹل (Dead Capital) کیسے تصور کیا جا رہا ہے کیونکہ جیسے زیورات وغیرہ ہوتے ہیں ویسا ہی مکان کا کپیٹل بھی ہوتا ہے۔ اسکو پروڈکٹیو کپیٹل ہی سمجھنا چاہئے جو لوگ معاشیات پڑھتے ہیں انہیں اکنامک رنٹ (Economic Rent) کی تہوری (Theory) معلوم ہوگی۔ وہ جانتے ہیں کہ فلکچوئٹنگ ہوتا رہتا ہے جو بنک ریٹ ہوتا ہے اسکو اس حد تک لایہ جاسکتا ہے اسلئے میں یہ ترمیم منظور کرنے سے مجبور ہوں اور ہرارتہنا کرونگا کہ آنریبل ممبر اسکو واپس لے لیں۔

مسٹر اسپیکر - نوامیگر صاحب کی ترمیم منظور کر لی گئی ہے اسلئے اسکو ووٹ پر رکھنے کی ضرورت نہیں ہے۔

Mr. Speaker: The question is:

“That in line 2 of the proviso to sub-clause (i) for the figure “6” substitute the figure “3”.”

The motion was negatived.

Mr. Speaker: The question is :

“That clause 5 as amended stand part of the Bill,”

The motion was adopted.

Clause 5 as amended was added to the Bill,

Clause 6

Shri L. N. Reddy (Wardhannapet): I beg to move :

“That in line 4 of sub-clause (1) between the words “claim” and “such” insert the words “to the extent of half of.”

Mr. Speaker: Amendment moved.

Shri Abdur Rahman: I beg to move :

“Re-number sub-clause (2) as sub-clause (3) and insert the following as sub-clause (2):—

“(2) Where the rate of tax or cess payable by the landlord in respect of any premises to a local authority is decreased the tenant shall be entitled to claim such decrease from the landlord in the rent payable.”

Mr. Speaker: Amendment moved.

* شری ایل - این ریڈی - میں نے جو ترمیم پیش کی ہے اسکا مقصد صرف یہ ہے کہ ایک وقت فیر رنٹ مقرر ہو جاتا ہے تو اسکے بعد اگر کوئی سیس (Tax) یا ٹیکس Cess اس مکان پر عائد کیا جائے تو اسکی پوری ذمہ داری اس بل کے لحاظ سے کرایہ دار پر عائد کی گئی ہے - میں چاہتا ہوں کہ اسکا پار آدھا کرایہ دار اور آدھا مالک مکان پر پڑے - اگر اسکو صرف کرایہ دار ہی پر عائد کریں تو یہ قرین انصاف نہوگا - فیر رنٹ مقرر کرنے میں ایک ٹیکس ہی ڈسائننگ فیکٹر (Deciding factor) نہیں ہوتا بلکہ دوسری کئی چیزوں پر بھی غور کیا جاتا ہے جنہیں مدنظر رکھتے ہوئے رنٹ طے کیا جاتا ہے - رنٹ طے ہونے کے بعد جو بھی ٹیکس عائد ہوتا ہے وہ قیمت کے لحاظ سے طے ہوتا ہے تو ایسی صورت میں پوری ذمہ داری ٹیننٹ پر ہی عائد کرنا صحیح نہوگا - اس کی پوری پوری ذمہ داری مالک مکان پر ہونا چاہئے کیونکہ وہی پورے حقوق ملکیت سے استفادہ کرتا ہے لیکن کلیتاً ٹیکس مالک مکان ہی پر عائد کیا

جائے تو یہ بھی ایک طرح کی سخی ہوگی اگر ایسا تصور ہے تو نصف ٹینٹ اور نصف اونر (Owner) پر عائد کرنا چاہئے تاکہ دونوں کے لئے بھی سختی کا باعث نہ ہو۔ اسکے علاوہ آجکل لوکل ہاؤز اور میونسپالٹیز ہر دوسرے تیسرے سال ٹیکس میں اضافہ کرتی رہتی ہیں اگر وہ پورا اضافہ کرایہ دار پر ہی عائد کریں تو اسکے کرایہ دینے کی جو حیثیت ہے وہ اس سے متجاوز ہو جائیگا اسلئے میں یہ چاہتا ہوں کہ لوکس سس یا ٹیکس فیررنٹ مقرر ہونے کے بعد اضافہ ہو تو نصف نصف کرایہ دار اور مالک مکان داکریں۔

* شری کے اننت رام راؤ۔ ٹیکس یا سس میں اضافہ ہو تو کرایہ دار پر اسکی ذمہ داری عائد کی گئی ہے۔ لیکن اگر ٹیکس یا سس میں کمی ہو تو کرایہ دار کیا اسکی نسبت سے کرایہ گھٹا سکتا ہے یا نہیں۔ اس چیز کا لحاظ کرتے ہوئے میں نے یہ ترمیم پیش کی ہے۔ جس نسبت سے ٹیکس یا سس میں کمی کیجاتی ہے اسی نسبت سے کرایہ میں بھی کمی ہونی چاہئے۔ آنریبل منسٹر اس پر غور فرمائیں کہ جب ٹیکس میں اضافہ ہوتا ہے تو اسی تناسب سے کرایہ میں اضافہ کرنے کے لئے لینڈ لارڈ کو موقع دیا گیا ہے مگر کمی ہونیکسی صورت میں یہ موقع کرایہ دار کو نہیں دیا گیا۔ اس کمی کو پورا کرنے کے لئے میں نے یہ تجویز پیش کی ہے اور امید کرتا ہوں کہ آنریبل منسٹر اسکو قبول فرمائینگے۔

شری عبدالرحمن۔ میری ترمیم بہت سیدھی سادھی اور منصفانہ ہے۔ اس میں بحث طلب بات کچھ بھی نہیں ہے۔ دفعہ ۴ کے تحت کرایہ کے تعین ہونے کے بعد ٹیکس یا بٹی میں اضافہ ہوتا ہے تو مالک مکان کو اسکا اختیار دیا گیا ہے کہ وہ کرایہ دار سے وصول کرے۔ یہ خیر ٹھیک ہے اس لئے کہ اس کا بار ہوتا ہے۔ لیکن جب ٹیکس یا بٹی میں کمی ہو جائے تو ظاہر ہے کہ کرایہ دار کے لئے بھی اسی حد تک کمی ہونا چاہئے اگرچہ کمی ٹیکس کی موجودہ حکومت سے کوئی امید نہیں کیجا سکتی۔ آج کی موجودہ حکومت سے ہم اسکی توقع نہیں کرتے کہ وہ کمی کریگی۔ اسکی ہمیں تھوڑی سی بھی توقع نہیں ہے۔ خدا اور بھگوان کے نام لیتے کے بعد حکومت کچھ اور کرتی ہے تو وہ موجودہ ٹیکس میں کس طرح اضافہ کرتا ہے۔ ایسی صورت میں عملاً ٹیکس میں کمی نہوگی لیکن اصول قانون کے احاطہ سے ایسا ہونا چاہئے۔ آج نہیں توکل۔ کل نہیں تو برسوں ایسے واقعات ہونگے اس لئے اس سیدھی سادھی ترمیم کو قبول کر لیا جائے۔

శ్రీ కె. యల్. సరసింహారావు : ఇట్లేందు :—

స్పీకర్, సర్,

ఈ కార్యము E, స్థానిక సంస్థలు ఏమైనా వస్తులు పెంచినట్లయితే, ఆ వస్తుల పెంపకము యొక్క భాగము ఏదైతే వస్తుందో, అది ఆదాయపు వుంటున్న కారణంగా నుంచి వసూలు చేయడానికి, ఇంటి

రాజధానికి అధికారం అప్పిస్తోంది. ఈ క్లాజుకు రెండు సవరణలు తెచ్చివేయాలి. ౧. ఏదైతే చాక్సు పెడగారుడో, దానిలో చేరి సగ భాగము వుండాలని బాక్సు లిగితే ఆ లిగించుకు కూడా బాండ్ అవకాశము కిరాయదారుకు వుండాలని సవరణ తీసుకురాబడ్డది. అయితే ఒకటి దీనిలో స్పష్టం అవకొంది. ఈ బిల్లు ౨ చర్చ్ డిస్కషన్ సందర్భంలో మినిస్టరుగారు ప్రెజ్యుమర్లను చెబుతూ ఈ రెండు కంట్రోలు యాక్టుస్ (Rent Control Acts) పరిపంచంలో ఉన్నాయి అనిపించింది. అని రాజధానికి అవసరాలు ఏమిటి, భారదేశం ఎక్కడెక్కడ ఈ యాక్టుస్ వున్నాయి, వాటి నుంచి తీసుకొని ఏ విధంగా ఈ బిల్లు సిద్ధపరచబడ్డది, చెప్పారు. నేను కూడా జరిగి రాష్ట్రంలోని రెండు కంట్రోల్ యాక్టుస్ చూడటంకొరకు ప్రియత్నించాను. మన యాక్టు, ఆ యాక్టుతో పోలిస్తే, వాటిల్లో పనికి రానివి, తీసివేసేవి తగ్గని ఒక గూర్పుగా కూర్చి కనువద్ద రెండు కంట్రోలు యాక్టు అని తీసుకువచ్చారని అనుకోవలసివస్తోంది.

مسٹر اسپیکر - صرف ترمیم ہی کے بارے میں فرمائیے - جنرل ڈسکشن نہو۔

شری کے - یل - نر سہوان راؤ - میں ترمیم کے بارے میں ہی کہہ رہا ہوں۔

ఎందుకంటే ఈ క్లాజు ౬ ద్వారా, స్థానిక సంస్థలు పన్నులు పెంచినట్లయితే ఆ పన్నులు ఎసూలుచేసుకొనే అధికారం ఇంటి యజమానికి యివ్వడం జరిగింది. బాంబాయి యాక్టులో ఆ ప్రకారం యింటి యజమానికి యివ్వడం జరగలేదు. దీనికి సంబంధించి బాంబాయి యాక్టు ౧౦. ఎ-లో యీ విధంగా ఉంది :

“ A landlord shall not be entitled to make any increase in the rent of any premises in the City of Bombay or any of the areas specified in the said schedule and let after the 31st day of March, 1949, on account of the payment by him of any increase in such rate or tax.”

అనేది బాంబాయి యాక్టులో స్పష్టంగా వుంది. దీని ప్రకారం చూచినట్లయితే పన్నులు గనుక పెరిగినట్లయితే కిరాయదారు నుంచి వసూలుచేయాలనేది లేదు. మన బిల్లులో కిరాయదారు మీద, పన్నులు ఎక్కువ చేయబడినప్పుడు, బాధ్యత మోపే అవకాశం కల్పించారు కాబట్టి, పన్నులు లిగినప్పుడు కూడా, కిరాయదారుకు కూడా, లిగించే అవకాశం వుండాలని ఈ సవరణలో కోరడం జరిగింది. నేను కోరేదేమంటే, ఈ అమెండుమెంట్లు తమ మీర్మల తరఫునుంచి రాతేదని అప్పజీషన్ పక్షం నుంచి వచ్చాయని మంత్రిగారు చూడ కుండా ఆమోదించాలని, కిరాయదారులలో ఉన్నదేని వదలిపెట్టి ఇంటియజమానికి లోడ్యడేని మాత్రమే తీసుకురావడం న్యాయంకాదని చెబుతూ ఈ రెండు సవరణలు అంగీకరించ వలెనని కోరుకున్నాను.

شری گوپال راؤ اکبوتے - کلار (۶) پر جو دو ترمیمات پیش کی گئی ہیں انکا ایک

ہی مطلب ہے۔ وہ یہ چاہتے ہیں کہ جب مکان پر ٹیکس یا سس (Cess) بڑھے تو اس کی مناسبت سے ہی کرایہ میں نصف یا اس سے کم اضافہ ہو۔ لیکن ہم یہ سس

7th April, 1954.

*L.A. Bill No. XII of 1954, the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

قبول کر چکے ہیں کہ ٹیکس کے رجسٹر میں ٹیکس کا اندراج ہوگا۔ اس کے لحاظ سے
فیر رنٹ فکس ہوگا۔ پراویزوں میں یہ بتایا گیا ہے کہ ایک مرتبہ فیر رنٹ ٹیکس کے لحاظ
سے فکس ہو جائیگا۔ تو اس میں اضافہ نہ ہوگا۔ پراویزوں میں یہ ہے کہ

‘Provided that such excess shall not be recoverable
in so far as it has resulted from an increase of rent in respect
of the house.’

ایک مرتبہ فیر رنٹ کا اندراج ہو جائیگا تو اس میں بڑھانے کی گنجائش نہیں رہے گی۔
اس فیر رنٹ اس رجسٹر میں فکس ہوگا اور جو کرایہ بتایا گیا ہے اس کی بناء پر ہوگا۔ اس
ڈھانچے کو بدلنے کی جو کوشش کی جا رہی ہے وہ اس جو کھٹے میں نہیں آتا۔ اسی
کی مناسبت سے ٹیکس میں اضافہ ہوگا جس مناسبت سے مکان کرایہ میں تعمیر و ترمیم
وغیرہ کی دوسری مناسبتوں سے اضافہ ہوگا۔ اس میں کوئی غیر فطری چیز نہیں ہے۔ اس لئے
میں عرض کرونگا کہ دونوں ترمیمات واپس لی جائیں تو مناسب ہے۔

Mr. Speaker : The question is :

“That in line 4 of sub-clause (1), between the words
‘claim’ and ‘such’ insert the words ‘to the extent of half of’.”

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

“Re-number sub-clause (2) as sub-clause (3) and insert
the following as sub-clause (2) :

“(2) Where the rate of tax or cess payable by the land-
lord in respect of any premises to a local authority is decreased,
the tenant shall be entitled to claim such decrease from the
landlord in the rent payable’.”

The motion was negatived.

Mr. Speaker : The question is :

“That Clause 6 stand part of the Bill.”

The motion was adopted.

Clause 6 was added to the Bill.

Clause 7

Shri V.B. Raju : *Mr. Speaker*, Sir, the amendment to be
moved by *Shri S. L. Newasikar* makes a radical change in the

L.A. Bill No. XII of 1954, the 7th April, 1954. 1577
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.

Clause and it would be more appropriate for me to move my amendment after Shri Newasikar moves his.

Shri S. L. Newasikar : I beg to move :

“ That at the end of the proviso to sub-clause (1), add :
‘ Prior to the date of application for fixing the fair rent’.”

Mr. Speaker : Amendment moved.

Next amendment of Shri B. D. Deshmukh amounts to negating the clause.

Shri K. Anantha Reddy : It only seeks to omit the proviso, which can be done.

Shri K. Venkatrama Rao : The amendment is not to delete the Clause, but only a certain portion of it. I think it can be moved.

Mr. Speaker : yes it can be moved.

Shri B. D. Deshmukh : I beg to move :

“ Omit the proviso to sub-clause (1). ”

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri J. Anand Rao (Sircilla-General) : I beg to move :

“ That in line 3 of the proviso to sub-clause (1), for ‘six months’ substitute ‘not exceeding three years’ ”.

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri V. B. Raju : I beg to move :

“ That in line 3 of the proviso to sub-clause (1) for ‘six months’ substitute ‘one year’. ”

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri K. Ananth Reddy : I beg to move :

“ That at the end of para (a) of sub-clause (1), add the following :

‘and any agreement contrary to the fair rent fixed, provides for the enhancement of the rent shall be void’.”

Mr. Speaker : Amendment moved.

*شری سری پت راؤ نواسیکر۔ مسٹر اسپیکر۔ میں نے کلاز (۷) کے پراویژو پر جو امٹ منٹ پیش کیا ہے وہ نہایت ضروری ہے اس وجہ سے کہ ایک مرتبہ فیر رنٹ کا تصفیہ ہو جائے تو ایسی صورت میں کرایہ دار مالک مکان جو اضافہ کرایہ ادا کرچکا ہے انصافاً وہ اس کو واپس ملنا چاہئے۔ اس پراویژو میں یہ رکھا گیا ہے کہ ۶ مہینے کی حد تک کرایہ دار نے جو اضافہ رقم مالک مکان کو ادا کی ہے وہ واپس ہوگی یا آئندہ کرایہ میں محسوب کر لی جائے گی۔ لیکن یہ چھ مہینے کہاں سے محسوب ہوں گے اس کا تعین نہیں ہوا ہے جو ضروری ہے۔ اس لئے میں نے یہ امٹ منٹ پیش کیا ہے کہ

“Prior to the date of application for fixing the fair rent.”

یعنی فیر رنٹ کے تعین کے لئے درخواست جس تاریخ کو پیش کی جائے گی اس سے چھ مہینے قبل کی مدت محسوب ہوگی۔ اس مدت میں جو زائد کرایہ ادا کیا گیا ہے وہ واپس ملنا چاہئے یا آئندہ کرایہ میں محسوب ہونا چاہئے۔ اس لحاظ سے میری ترمیم قابل قبول ہے۔

* شری بی۔ ڈی۔ دیشمکھ۔ مسٹر اسپیکر۔ دفعہ ۷ میں لینڈ لارڈ کو یہ حق نہیں دیا گیا ہے کہ کرایہ دار سے فیر رنٹ سے بڑھ کر کوئی رقم وصول کرے۔ یہ پراویژو اس کی نفی کرتا ہے۔ یہاں یہ بیان کیا گیا ہے کہ

‘Provided that where before the determination of the fair rent has been paid in excess thereof, the refund or adjustment shall be limited to the amount paid in excess for a period of six months.’

یہ خیال کیا تھا کہ فیر رنٹ کے تعین سے پہلے جو کرایہ زائد وصول کیا گیا تھا اس کو ریفنڈ (Refund) کرنا چاہئے۔ اس لحاظ سے چھ ماہ کی لمٹ (limit) رکھی گئی ہے۔ لیکن جب اس کے حق کو تسلیم کر لیا گیا ہے تو پھر چھ ماہ کا ہو یا تین سال کا فیر رنٹ کے لحاظ سے ہی لیا جانا چاہئے۔ اصولی طور پر وہ اس کو ملنا چاہئے۔ کیوں کہ مارجنل نوٹ (Marginal note) میں یہ بتایا گیا ہے کہ جب

‘Landlord not to claim or receive anything in excess of fair or agreed rent.’

غرض ہے تو اس پراویژو کو رکھنے کی ضرورت نہیں ہے اس لئے اس کو ڈیلیٹ کرنا چاہئے اور یہ ڈیلیٹ ہونے کے بعد ہی سب سکشن (۱) کا مقصد پورا ہوگا۔ ورنہ جزاً حق دینا اور جزاً محروم کرنا ٹھیک نہیں ہوگا۔ اس لحاظ سے میری ترمیم پیش ہے اور واجب ہے۔ میں امید کرتا ہوں کہ اس کو منظور کیا جائیگا۔

* شری جے۔ آندراؤ۔ مسٹر اسپیکر سر۔ یہاں بہ بتا گیا ہے کہ اگر

‘.....in consideration of the grant, continuance or renewal of the tenancy’.

اس لحاظ سے زیادہ کرایہ مالک مکان نے حاصل کیا ہے تو اس کی منہائی عمل میں آئیگی یا اوس کو واپس دینا پڑے گا۔ یا چھ ماہ تک کرایہ ایڈجسٹ (Adjust) کیا جائے گا۔ جو بڑے بڑے یا اوسط قسم کے دوکانات ہوتے ہیں سابقہ کرایہ دار کو ہٹانے کے لئے اور زیادہ حاصل کرنے کے لئے مالکان کئی حیلے حوالے کرتے ہیں۔ دوہزار چار ہزار اور بعض صورتوں میں تیس ہزار تک بھی پگڑی حاصل کی جاتی ہے۔ کرایہ دار چونکہ مجبور ہوتے ہیں اس لئے وہ پگڑی پر لیتے ہیں۔ اور حسب تصفیہ معینہ کرایہ بھی ادا کرتے ہیں۔ اس طرح جو رقم نا واجبی طور پر مالک مکان کو یکمشت ادا کرتے ہیں ان سے بچانے کے لئے یہ دفعہ لایا گیا ہے۔ وہ رقم چھ مہینے تک کرایہ میں ایڈجسٹ ہو جائیگی۔ میں نے اس سلسلہ میں یہ رکھا ہے کہ For a period of six

months’ کے بجائے For a period not exceeding three years رکھا جائے۔ اس میں ایسا کوئی لزوم بھی نہیں کہ تین سال تک لازماً دینا چاہئے۔ کیوں کہ یہ کنٹرولر کے اختیار تمیزی پر رہتا ہے وہ حالات کے لحاظ سے مناسب تصفیہ کر سکتا ہے۔ جتنی مدت چاہے دے سکتا ہے۔ میں آنریبل منسٹر صاحب سے اپیل کرتا ہوں کہ وہ میری ترمیم کو مان لیں۔ ہم دیکھتے ہیں کہ ناجائز طور پر مجبوریوں سے فائدہ اٹھاتے ہوئے ہزاروں روپیہ دوکانداروں سے حاصل کیا جاتا ہے۔

جہاں جہاں اس طرح ناجائز طور پر عمل کیا گیا ہے اور جہاں کنٹرولر کو بھی اختیار تمیزی حاصل ہے اس لئے اس مدت میں تین سال کے لئے وسعت دی جائے تو زیادہ سے زیادہ لوگوں کو ریلیف (Relief) دینے کے موقف میں ہم رہیں گے۔ اس لئے میری مودبانہ عرض ہے کہ یہ جو چھوٹی سی میری ترمیم ہے اس کو قبول کیا جائے تاکہ سکشن کا جو منشا ہے وہ پورا ہو سکے اور زیادہ کامیابی کے ساتھ اس پر عمل ہو سکے۔

شری کے۔ اننت ریڈی۔ مسٹر اسپیکر سر۔ اس دفعہ کو وسیع کرنے کا مقصد یہ ہے کہ مالک مکان کرایہ میں اضافہ کے ذرائع نہ ڈھونڈیں۔ بلکہ جو مناسب کرایہ کنٹرولر مقرر کرے وہی کرایہ مالک مکان وصول کریں۔ اگر کرایہ کا تعین کنٹرولر نے نہیں کیا ہے تو باہمی معاہدہ کے مطابق (جو کرایہ دار اور مالک مکان کے درمیان ہوا ہے) جس کرایہ کا تعین ہوا ہے وہی مناسب کرایہ تصور کیا جائیگا۔ جہاں تک پہلے جزو کا تعلق ہے میں نے جو امینڈمنٹ پیش کیا ہے (فیر رنٹ جو ٹکس کیا ہے) اوس سے زیادہ پابند نہیں کیا جاسکتا۔ کنٹرولر کو فیر رنٹ مقرر کرنے اور اس کے بعد پارٹی میں باہمی طور پر کچھ اور رنٹ کا تعین ہو جائے اور اس طرح کم کرائے کا قرار داد ہو گیا ہو اسکے

بعد پھر کسی قسم کی رنجش ہو جائے اور رنٹ کنٹرولر کے پاس رجوع ہوں تو میرا منڈمنٹ یہ ہے کہ وہ باہمی معاہدہ جو پہلے رنٹ کنٹرولر کے تصفیہ کے بعد ہوا تھا کالعدم ہوں چاہئے۔ اس لئے میں نے اسٹمنٹ پیش کیا ہے۔ چنانچہ پہلے حکم نگرانی کرایہ ممکنہ کے فقرہ (۶) میں یہ چیز ہے کہ ”جب کنٹرولر کسی مکان کا مناسب کرایہ مقرر کر دے۔“

(الف) مالک مکان کرایہ یا اس مناسب کرایہ سے زیادہ کسی رقم پیشگی یا بڑھوتی کا نہ ادعا کریگا نہ وصول کریگا ۔

(ب) کوئی اقرار جو کرایہ یا مناسب کرایہ سے زیادہ کسی رقم کی ادائی کے متعلق ہو زائد رقم کی حد تک باطل اور کالعدم ہوگا اور اس کے متعلق یہ متصور ہوگا کہ گویا اقرار مذکور مناسب کرایہ کی ادائی کے متعلق تھا ،،

تو اس جزو کو لانے کے لئے میں نے یہ ترمیم پیش کی ہے۔ یہاں یہ کہا گیا ہے کہ

The Landlord shall not claim, receive or stipulate for the payment of any premium or other like sum in addition to such fair rent or save as provided in sections 5 and 6 any rent in excess of such fair rent.

میں نے یہ جملہ اس میں اضافہ کیا ہے ۔

“and any agreement contrary to the fair rent fixed, provides for the enhancement of the rent shall be void.”

تو یہ چیز بالکل صاف ہو جاتی ہے اور جو مقصد ہم حاصل کرنا چاہتے ہیں وہ حاصل ہو سکتا ہے ۔ گذشتہ قانون میں بھی اس چیز کو رکھا گیا تھا ۔ میں اسید کرتا ہوں کہ آنریبل منسٹر اس کو قبول کرینگے جس سے مقصد حاصل ہو سکے گا اور اضافہ کا جو اندیشہ ہے وہ رک سکے گا ۔

شری وی ۔ بی ۔ راجو ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ کلار ۷ کے سب کلار ۱ کے پراویژو میں چھ مہینے کے رنٹ میں جو اضافہ کیا گیا ہے اس کو واپس کرنے کی گنجائش رکھی گئی ہے ۔ میں نے یہ اسٹمنٹ پیش کی ہے کہ چھ مہینے کی بجائے ایک سال تک واپس دینا چاہئے ۔ مگر شری نو اسپیکر صاحب کے اسٹمنٹ میں یہ ہے کہ

“Prior to the date of application for fixing the fair rent”

بل میں جو پراویژو (Proviso) ہے اس میں یہ ہے کہ

“prior to the determination of the fair rent” determination application, award

میں سمجھنا ہوں کہ نو اسیکر صاحب کے امٹمنٹ کو قبول کرنے کے بعد میرے امٹمنٹ میں زیادہ قوت نہیں رہیگی اس واسطے کہ اوارڈ (Award) جانے کے لئے چھ مہینے بھی ہوتے ہیں اور ایک سال بھی ہوتا ہے ۔ نو اسیکر صاحب کے امٹمنٹ کو قبول نہ کیا جائے تو میرے امٹمنٹ کا اثر رہیگا لیکن اگر نو اسیکر صاحب کا امٹمنٹ قبول کر لیا جائے تو میں اپنے امٹمنٹ کو واپس لینے کئے نیاز ہوں ۔

*شری کے وینکٹ رام راؤ ۔ مسٹر اسپیکر سر ۔ دفعہ ۷ کے تحت کہا گیا ہے کہ جہاں فیر رنٹ فکس کرنا چاہئے وہاں فکس نہ کیا جائے تو کیا نتیجہ برآمد ہوتا ہے ۔ اس کے بعد جو پراویژو یہاں رکھا گیا ہے میں اس پراویژو میں ترمیم لانا چاہتا ہوں ۔ سب سیکشن (۱) کا یہ پراویژو ہے اس کے پیارا ” بی “ (” b “ Para) میں یہ ہے کہ

Save as provided in clause (a), any sum paid in excess of the agreed rent under this Act whether before or after the commencement of this Act

یعنی ” بی “ کا اثر اس قانون کے نفاذ کے بعد اور اس قانون کے نفاذ سے پہلے دونوں معاملات پر پڑیگا اور دونوں سے ” بی “ کا تعلق ہوگا ۔ کونسے ایسے امور ہیں جن سے ” بی “ متعلق ہوگا اس میں آگے کہا گیا ہے کہ

“.....in consideration of the grant, continuance or renewal of the tenancy of the house after such commencement shall be refunded by the landlord to the person by whom it was paid or at the option of the person otherwise adjusted by the landlord.”

یعنی کسی کرایہ کے بدلے کے طور پر یا جاری رکھنے کا اختیار یا کسی کرایہ کی تجدید کرنے کے سلسلہ میں وغیرہ وغیرہ ۔ یہ صاف طور پر وہی صورتیں ہیں جو مالک کرایہ دار سے ” پگڑی “ کے طور پر وصول کرتا ہے ۔ یہاں کرایہ دار کو مالک مجبور کرتا ہے کہ تم اس قدر رقم بطور ” پگڑی “، یا ” نذرانہ “، دو تو تمہیں جائیداد کرایہ پر دی جائیگی اس طرح کثیر رقومات حاصل کی جاتی ہیں ۔ پگڑی کا طریقہ نان رسیڈینشل پریس (Non-residential purpose) کے لئے جو مکانات لئے جاتے ہیں بہت بڑھا ہوا ہے ۔ مینیمم (Minimum) پندرہ سو روپیہ پگڑی کے طور پر لئے جاتے ہیں ۔ یہ میں کم سے کم کہہ رہا ہوں یعنی پندرہ سو روپیہ سے تو معاملہ شروع ہوتا ہے ۔ چھ چھ ہزار تک بھی پگڑی کی رقم دی جاتی ہے ۔ جو بڑے بڑے دکاندار ہیں ان میں یہ ہوتا ہے ۔ اس طرح کی کثیر رقومات جو حاصل کی جاتی ہیں یہ خلاف قانون طریقہ ہے ۔ منسوخ شدہ رنٹ کنٹرول آرڈر کی رو سے بھی یہ جاری نہیں رکھا جاسکتا ۔ اس رقم کی نوعیت ایک امانتی رقم کی ہے ۔ اس طرح کی امانتی رقم کو واپس لینے کیلئے کوئی ایسا قانون نہیں ہے کہ اس پر تحدید عائد ہوتی ہو ۔ اب اس پر ایک لکیر کھینچی گئی ہے کہ

چھ مہینے کے اندر کوئی پگڑی حاصل کی گئی ہو تو ری فنڈ (Refund) کی جاسکے گی۔ یا ایڈجسٹمنٹ (Adjustment)، کیا جاسکے گا۔ یعنی چھ مہینے کے اندر اس قسم کی غیر قانونی حرکت وجود میں آئی ہو تو قانون ان اپلی (Apply) ہوگا۔ اور اگر اس سے پہلے اس قسم کی غیر قانونی حرکت ہوئی ہو تو اس کو معاف کر دیا جائیگا۔ یہ کونسا طریقہ ہے میری سمجھ میں نہیں آیا۔ جو لوگ نا جائز طور پر منفعت حاصل کر چکے ہیں ان کی اس طرح تائید نہیں کرنی چاہئے۔ میں سمجھتا ہوں کہ سری وی۔ بی۔ راجو کی ایڈجسٹمنٹ جو انہوں نے ایک سال کے لئے پیش کی تھی وہ کسی حد تک واجبیٹ پر مبنی تھی لیکن معلوم نہیں کہ وہ ایڈجسٹمنٹ قبول کی جائیگی یا نہیں۔ شاید نواسیکر صاحب کی ایڈجسٹمنٹ کے خیال سے وہ واپس لے رہے ہیں۔ میرا خیال یہ ہے کہ تین سال کی مدت میں اس قسم کی غیر قانونی حرکت کی گئی ہو تو وہ رقم محسوب کرنے یا ایڈجسٹ (Adjust) کرنے کے لائق ہے۔ کیونکہ میں سمجھتا ہوں کہ کرایہ دار کی رقم مالک کے پاس بطور امانت رہتی ہے۔ میں سمجھتا ہوں کہ میرا ایڈجسٹمنٹ نہایت ریزنبل (Reasonable) ہے اس کو قبول کرنا چاہئے۔ قانون میعاد ساعت میں بھی امانتی رقم کو واپس دلانے کیلئے تین سال کی مدت رکھی گئی ہے چونکہ یہ بھی امانتی رقم ہے اس لئے میں نے تین سال کی مدت رکھی ہے اسلئے یہ ان نیچرل (Unnatural) نہیں ہے۔ مجھے امید ہے کہ داب نا جائز کے تحت جو رقم لی گئی ہے یا لی جائیگی اس کو واپس دلانے کے لئے زیادہ سے زیادہ وسعت نظر سے کام لیکر آنریبل منسٹر صاحب میرے ایڈجسٹمنٹ کو قبول فرمائیں گے اور انہیں اس قبولیت میں کوئی پس و پیش نہیں ہوگا۔

شری گوپال راؤ اکبوتے۔ کلارے کے سلسلہ میں جو ایڈجسٹمنٹس آئے ہیں ان میں سے میں ایک ایڈجسٹمنٹ کو قبول کرتا ہوں۔ جو شری نواسیکر کی پیش کی ہوئی ہے اس کے بعد جو ترمیمات آخری سطر کے بعد چاہ رہے ہیں۔

“Prior to the date of application for fixing the fair rent.”

کے الفاظ جو اضافہ کرنا چاہتے ہیں یہ منظور ہونے کے بعد ظاہر ہے کہ شری وی۔ بی۔ راجو کی ترمیم کی غرض پوری ہو جاتی ہے اور اسکے منظور کرنے کی ضرورت باقی نہیں رہتی۔ اس سلسلہ میں کچھ غلط فہمی آنریبل ممبرس آف دی ایوزن کی تقریروں میں پائی گئی ہے۔ شاید نواسیکر صاحب کے سامنے مدراس ہائیکورٹ کی رولنگ تھی کہ تاریخ درخواست سے رقم ری فنڈ (Refund) کی جائیگی۔ اس فیصلہ کی رو سے ہمارے ہائیکورٹ میں بھی اختلافات پیدا ہوئے اور دوسرے ہائیکورٹس میں بھی اختلافات ہوئے پہلی مرتبہ فیر رنٹ فکس کرنے کے لئے درخواست پیش ہو تو بعد کے زمانے کے لئے اسکا اثر ہو سکتا ہے لیکن سابقہ زمانے کے لئے فیر رنٹ کے فکس کرنے کا سوال پیدا نہیں ہوتا۔

اس لئے حکومت نے ایک ریزن ایبل نظریہ اس سلسلہ میں یہ لیا کہ جو کرایہ دار اس مکان میں رہا ہے اوسکو زیادہ سے زیادہ چھ ماہ کی مدت اس غرض کے لئے دیدی جائے کہ وہ سوچ لے کہ فیررنٹ کے لئے کنٹرولر کے پاس جانا چاہیئے یا نہیں جانا چاہیئے۔ اگر وہ چھ ماہ کے اندر فیررنٹ فکس کرنے کے لئے درخواست دیدیتا ہے تو تاریخ درخواست سے اوسکو زائد کرایہ ری فنڈ کیا جائیگا۔ اس سے زیادہ مدت دینا مناسب نہیں ہے۔ نفاذ کا جو اختلاف پیدا ہو گیا تھا۔ مدراس کے دفعہ (۶) کے ضمن (سی) کی وجہ سے اوسکو رفع کرنے کی ہم نے یہاں کوشش کی ہے۔ میں سمجھتا ہوں کہ زیادہ یقین اس میں آجاتا ہے کہ تاریخ درخواست سے زیادہ سے زیادہ چھ ماہ پہلے کی مدت کا زائد کرایہ واپس ہو سکتا ہے۔ اگر وہ آج کرایہ پر لے لے اور دوسرے روز درخواست پیش کر دے تو چھ مہینے کا جب اکسس پے منٹ (Excess payment) ہی نہیں ہوا ہے تو اوسکو واپس کرنے کا سوال ہی نہیں آتا۔ اس لئے چھ مہینے کی جو ترمیم لائی گئی ہے اوسکی وجہ سے وہ زیادہ سرٹین (Certain) اور شور (Sure) ہو جاتا ہے۔ ہائی کورٹ کے نظائر میں جو اختلاف پیدا ہو گیا تھا وہ سٹ ایٹ رسٹ (Set at rest) ہو جاتا ہے۔ اس کے بعد پرییم (Premium) اور پگیزی وغیرہ کے تعلق سے جو مباحث کئے گئے وہ غلط فہمی پر مبنی ہیں۔ اگر آنریبل ممبرس دفعہ (۲۳) کو ملحوظ رکھیں تو اسکی ضرورت نہیں ہوتی۔ دفعہ (۷) کے ضمن (اے) میں بتایا گیا ہے کہ جب کنٹرولر نے فیررنٹ فکس کر دیا ہو تو پھر اوس سے زائد حاصل کرنے کا مالک مکان مجاز نہیں رہتا۔ (بی) میں صراحت کر دی گئی ہے کہ فیررنٹ کے علاوہ کوی پرییم وغیرہ جو گرانٹ کے تعلق سے رینیول کے تعلق سے یا کسی اور تعلق سے مالک مکان کو ادا کیا گیا ہو تو وہ اوسکو واپس کرنا پڑیگا۔ ایک طرف تو اس کے لئے قانونی ممانعت رکھی گئی ہے اور دوسری طرف اوسکو وہ رقم واپس کرنے کی ہدایت دی گئی ہے۔ ایسی صورت میں معاہدہ کالعدم ہو جانے کے متعلق ظاہر کرنے کی ضرورت نہیں یہ نتیجہ ہے دونوں قانونی امور کا جسکو قانون میں ظاہر کرنے کی ضرورت نہیں ہوتی۔ اگر خلاف معاہدہ کوئی چیز ہو جائے تو وہ معاہدہ خود بخود کالعدم ہو جاتا ہے۔ ایسی صورت میں اس نتیجہ کو اس دفعہ میں ظاہر کرنے کی ضرورت نہیں اس لئے میں عرض کروں گا کہ جو غلط فہمی پیدا ہو گئی ہے وہ میری اس تقریر سے دور ہو جائیگی۔ مجھے امید ہے کہ آنریبل ممبرس اپنی اپنی ترمیمات واپس لے لینگے۔ میری اس تقریر کا نتیجہ یہ بھی ہے کہ میں بشری نواسی کر کی ترمیم کو قبول کرتا ہوں اس کی وجہ سے چونکہ راجو صاحب کی اسٹنڈمنٹ کا بھی مقصد حاصل ہو جاتا ہے میں اون سے استدعا کروں گا کہ وہ اپنی اسٹنڈمنٹ واپس لے لیں۔ بی۔ ڈی دیشمکھ نے دفعہ (۷) پراویڈو کو حذف کرنے کی خواہش کی ہے۔ اس کا نتیجہ یہ ہو گا کہ مدراس کی نظیر یہاں بھی متعلق ہو جائیگی اور

تین ہرسنٹ نہیں دس ہرسنٹ بھی کرایہ وصول کر لیا جاسکیگا۔ ان لئے ہم نے جو جو صراحت کی ہے کہ تاریخ درخواست سے چھ مہینے کا اضافہ کرایہ کرایہ دار کو مل سکیگا وہ ٹھیک ہے۔ اس کے بعد شری جیے آئند رٹو کی امینڈمنٹ ہے میں ان دونوں اصحاب سے گزارش کروں گا کہ وہ اپنی ترمیمات واپس لے لیں کیونکہ اس میں کوئی مناسب نہیں ہے۔

شری بی ڈی دیشمکھ۔ تو اگر تین سال سے زائد عرصہ ہو جائے تو لمیٹیشن ایکٹ (Limitation Act) اس سے متعلق نہیں ہوگا۔

شری گوبال راؤ اکبوتے۔ کنٹراکٹ کے لحاظ سے جو امائنٹ دیا گیا ہے اس سلسلہ میں ہمارے قواعد کے لحاظ سے ری فنڈ کا سوال نہیں آتا۔ بلکہ ہمارے قانون کے ذریعہ جو فیر رنٹ فکس ہوگا۔ اگر اس سے زائد کرایہ حاصل کیا گیا ہو تو اوسکو ری فنڈ کرنے کا سوال آسکا ہے۔ اور وہ ابلیکیشن (Application) کی تاریخ سے یا ڈٹرمینیشن (Determination) کی تاریخ سے آتا ہے۔ جس تاریخ کو ڈٹرمینیشن ہو فیر رنٹ اوس تاریخ سے ادا کیا جائے۔ مگر اس کے جس ایکٹ کا حوالہ دیا گیا ہے اوس کی جو نظیر لائی گئی ہے اوس کے تحت تاریخ درخواست سے تاریخ فیصلہ تک کا کرایہ ری فنڈ ہو سکتا ہے اس اختلاف کو دور کرنے کے لئے ہم نے تاریخ درخواست سے چھ ماہ کے پہلے تک کا کرایہ ری فنڈ کرنے کے لئے رکھا ہے۔

مسٹر اسپیکر۔ کیا پراویزو قائم رکھا جائے یا اسکو نکال دینا چاہتے ہیں؟ آپ کی امینڈمنٹ یہ ہے کہ "اومٹ دی پراویزو" (Omit the proviso) اگر پراویزو کو نکالنے کا طے ہو گیا تو باقی کے امینڈمنٹس جو اس پراویزو کے لئے ہیں وہ بیکار ہو جائیں گے۔

شری بی ڈی دیشمکھ۔ میں وہ ڈرا (Withdraw) کرنا چاہتا ہوں۔

مسٹر اسپیکر۔ ابھی میں نے اسکی اجازت تو نہیں دی ہے۔ اس کے بعد نواسیکر صاحب کی ترمیم ہے۔ جو منظور ہو چکی ہے۔ غالباً راجو صاحب کی ترمیم بھی وہ ڈرا ہوگی۔

شری وی۔ بی۔ راجو۔ میں وہ ڈرا کرنا چاہتا ہوں۔

Shri B.D. Deshmukh: Sir, I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Shri V.B. Raju: Sir, I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Mr. Speaker : Shri Newasekar's amendment has been accepted by the Member in charge of the Bill; as such it need not be put to vote.

Mr. Speaker : The Question is :

“That in line 3 of the proviso to sub-clause (1), for ‘six months’, substitute ‘not exceeding three years’ ”

The motion was negatived.

Shri K. Anantha Reddy : Sir, I beg leave of the House to withdraw my amendment.

The amendment was, by leave of the House, withdrawn.

Mr. Speaker : The question is :

“That clause 7 as amended stand part of the Bill.”

The motion was adopted.

Clause 7 as amended was added to the Bill.

Clause 8

Shri G. Sreeramulu (Manthani) : Sir, I beg to move :

“That at the end of sub-clause (2), add : ‘or deposit with the office of the House Rent Controller in the name of the land-lord.’ ”

Mr. Speaker : Amendment moved.

* شری جی - سری راملو - مسٹر اسپیکر سر - میں نے جو امینڈمنٹ دی ہے وہ ٹیننٹ کو مزید ایک سہولت پیدا کرنے کے لئے دی ہے - یوں تو ٹیننٹ کو کلاز (۹) میں رقم ڈپازٹ کرنے کا اختیار دیا گیا ہے - مگر وہ ایسی صورت میں ہی ہے جب کہ لینڈ لارڈ کا پتہ ٹیننٹ کو معلوم نہ ہو - کلاز (۸) کے سب کلاز (۲) کے تحت اگر لینڈ لارڈ رقم لینے سے انکار کرتا ہے تو ٹیننٹ وہ رقم منی آرڈر کر سکتا ہے یعنی (When the landlord is evading) تو ٹیننٹ منی آرڈر کر سکتا ہے - لیکن اگر منی آرڈر بھی قبول کرنے کے لئے تیار نہ ہو - گھر میں رہ کر یا گاؤں میں رہ کر بھی ”میں نہیں ہوں“ کہہ کر پوسٹ میں کو بڑھا دیگا

ایسی صورت میں ٹینٹ کیا کرے۔ سکشن (۹) کے تحت اگر ٹینٹ کو اوس کا پتہ معلوم نہ ہو تو یا اوس کے سب کلاز (۳) کے تحت اگر یہ شبہ پیدا ہو کہ دراصل کرایہ کس شخص کو دینا چاہئے اکچول اونر آف دی ہاؤز (Actual owner of the house) کون ہے تو ایسی مشتبہ صورت کے تحت کنٹرولر کے پاس کرایہ دار رقم ڈناؤٹ کراسکتا ہے۔ اگر نام بھی معلوم نہ ہو یا پتہ نہ معلوم ہو تو دونوں صورتوں میں وہ رقم ڈناؤٹ کراسکتا ہے۔ میری امینڈمنٹ اس غرض کے لئے ہے کہ نام بھی معلوم ہے پتہ بھی معلوم ہے۔ اوس کے نام پر منی آرڈر بھیجی جاتی ہے لیکن اس کے باوجود وہ منی آرڈر واپس آجاتی ہے۔ یہ تیسری صورت پیدا ہو جاتی ہے اس لئے جس طرح کہ ٹینسی ایکٹ میں موجود ہے کہ ٹینٹ راست جاکر ٹریڈری میں لینڈ لارڈ کے نام پر رقم جمع کراسکتا ہے اسی طرح یہاں بھی ٹینٹ کو مزید سہولت دینے کے لئے میں نے یہ رکھا ہے کہ

He may also deposit with the office of the House Rent Controller in the name of the landlord.

چاہے تو یہ سہولت بھی ٹینٹ کو بہم پہنچ سکتی ہے۔ اس میں دقت کی کوئی بات نہیں ہے۔ یہ امینڈمنٹ ناقابل قبول بھی نہیں ہے۔ بلکہ ٹینٹ کے لئے مزید سہولت ہے اگر منی آرڈر واپس آجائے تو وہ کمیشن ڈڈکٹ (Deduct) کر کے وہی رقم ٹینٹ رنٹ کنٹرولر کے پاس جاکر مالک مکان کے نام پر جمع کرسکتا ہے۔ یہ صورت بھی ہونا چاہئے۔ سکشن (۹) میں دو صورتیں بتائی گئی ہیں اور اون کے تحت ٹینٹ کو اختیار دیا گیا ہے کہ وہ رقم ڈپازٹ کرسکتا ہے۔ اس لئے یہ سہولت بھی ٹینٹ کو قانون کے تحت بہم پہنچائی جانی چاہئے۔ اتنا مین کہتے ہوئے آسا کرتا ہوں کہ آنریبل موور صاحب اس کو مان لینگے۔

* شری جے۔ آند راؤ۔ میں آپ کی امینڈمنٹ کی تائید کرتے ہوئے عرض کرونگا۔ بعض مشکلیں پیش آسکتی ہیں کہ لینڈ لارڈ بیدخل کرنے کی خاطر منی آرڈر بھی قبول نہ کرے۔ اور پیچیدگیاں بھی پیدا کرسکتا ہے کہ پوسٹ میں منی آرڈر لائے تو نہ رہے۔ یا جس گاؤں کا پتہ دیا ہے اوس گاؤں میں نہ رہے۔ اس طرح منی آرڈر قبول نہ کر کے اوکٹ (Evict) کرنے کی کوشش کریگا۔ جیسا کہ آنریبل ممبر نے کہا سکشن (۹) کے تحت دو صورتیں ہوسکتی ہیں جن میں رنٹ کنٹرولر کے پاس رقم ڈپازٹ کروائی جاسکتی ہے۔ ہم سب جانتے ہیں کہ ٹینسی کے لئے دیہاتوں میں یہ سہولت مہیا کی گئی ہے کہ اگر لینڈ لارڈ رقم نہ لے یا رسید دینے سے انکار کرے تو قولدر تحصیل ٹریڈری میں رقم جمع کراسکتے ہیں۔ اور رسید لے سکتے ہیں۔ جب مال کے تحت ایسا عمل ہوسکتا ہے تو یہاں بھی ہوسکتا ہے۔ اس قسم کا انتظام یہاں بھی ہونا چاہئے۔ ہم زیادہ سے زیادہ سہولت ٹینٹ کے حق میں بہم پہنچا سکتے ہیں۔ اس لئے میں عرض کرونگا کہ جو امینڈمنٹ آنریبل ممبر متتھی نے پیش کی ہے اوس کو قبول کر لیا جائے تو مناسب ہوگا۔

* شری گوبال راؤ اکبوتے - کلاز (۸) میں جو ترمیم پیش کی گئی ہے وہ یہ سمجھ کر پیش کی گئی ہے کہ اس کی وجہ سے تھوڑی سی سہولت ٹیننٹس کو حاصل ہوگی - لیکن جس کو وہ سہولت سمجھ رہے ہیں وہ سہولت ٹیننٹس کے حق میں ایک مشکل ہو جائے گی غالباً آنریبل ممبرس کو معلوم ہوگا کہ رنٹ کنٹرولر کے دفتر میں ہر درخواست پر ٹکٹ لگا کر پیش کرنا پڑتا ہے - اگر ہر مہینہ ٹکٹ لگا کر رقم ڈبازٹ کر لینے کی درخواست ٹیننٹ دیتا رہے تو اوس کی وجہ سے اوس پر بار ہوگا - اوس کے جو اخراجات ہوں گے وہ منی آرڈر کے اخراجات سے بھی زیادہ بڑھ جائیں گے - دوسری چیز یہ ہے کہ مالک مکان کو بھی عدالت سے یا کنٹرولر کے دفتر سے جمع شدہ کرایہ واپس لیتے وقت کافی مشکلات پیش آئیں گی - غالباً خود آنریبل ممبر کو وکیل ہونے کے ناطے یہ چیز معلوم ہوگی - منی آرڈر کے ذریعہ رقم بھیجنے کی جو سہولت دی گئی ہے ٹیننٹ کو وہ سہولت اس مشکل کے پیش نظر نہیں دی گئی ہے بلکہ کرایہ ادا کرنے کا ایک ذریعہ معین کر دیا گیا ہے جس کو انگریزی میں ٹنڈر کہتے ہیں - کرایہ برابر اس ذریعہ سے مالک مکان کو پہنچتا رہے گا اور مالک مکان یہ کہہ کر کہ مجھے کرایہ وصول نہیں ہوا بیدخلی کی درخواست پیش نہیں کر سکے گا - اگر منی آرڈر کے ذریعہ کرایہ روانہ کیا گیا ہو لیکن مالک مکان نے حاصل کرنے سے انکار کیا ہو اور پھر بیدخلی کی درخواست دے تو وہ نا مناسب ہوگی اس لئے میں عرض کرونگا کہ وہ ترمیم اس دفعہ کے لئے غیر موزوں ہے اس لئے واپس لے لی -

Mr. Speaker: The question is :

“That at the end of sub-clause (2), add : ‘or deposit with the office of the House Rent Controller in the name of the land-lord’”

The motion was negatived.

Mr. Speaker: The question is :

“That clause 8 stand part of the Bill”

The motion was adopted.

Clause 8 was added to the Bill.

Clause 9

Shri K. Ananth. Ram Rao: Sir, I beg to move :

“(a) That in line 2 of sub-clause (2) between ‘served’ and ‘by’ insert ‘after deducting out of such deposit towards the fee if any as may be prescribed for the service of the notice referred to in sub-section (1)’”

(b) That in lines 3 and 4 of sub-clause (1), omit : 'together with such fee, if any, as may be prescribed for the service of the notice referred to in sub-section (2) before the Controller'

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri S. L. Newasekar : I beg to move :

"That in sub-clause (3)—

(i) in line 1 : omit "doubt or"

(ii) in line 2 : after "deposit" insert "with the permission of the Controller"

(iii) in line 6 : for "until the doubt is removed or" substitute "in accordance with the directions of the Controller"

(iv) in lines 6 and 7 : omit "the decision of"

Mr. Speaker : Amendment moved.

* شری کے۔ انت رام راؤ۔ اس ترمیم میں یہ کہا گیا ہے کہ اگر مالک مکان یا اسکے مختار کا پتہ معلوم نہ ہو تو ایسی صورت میں کرایہ دار کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ کرایہ رنٹ کنٹرولر کے پاس جمع کرے۔

[Mr. Deputy Speaker in the Chair]

ساتھ ساتھ یہ بھی ہدایت ہے کہ وہ بھی اخراجات داخل کئے جائیں جو نوٹس کے لئے صرف ہوتے ہیں۔ دفعہ ۲ میں بھی یہ رکھا گیا ہے کہ نوٹس سرو (Serve) کرنا چاہیے۔ میں نے اپنی ترمیم کے ذریعہ یہ خواہش کی ہے کہ چونکہ کرایہ دار کو مالک مکان نے اپنا پتہ نہیں دیا اس لئے اسے رنٹ کنٹرولر کے پاس کرایہ جمع کروانے کی نوبت آئی تب کرایہ دار پر بار عائد کیا جائے تو یہ ایک طرح کی نا انصافی ہوگی۔ مالک مکان پر یہ لازم تھا کہ وہ اپنا پتہ دے۔ مئی آرڈر کی صورت میں تو کرایہ دار کو یہ اختیار دیا گیا ہے کہ وہ مئی آرڈر کے اخراجات ڈیڈکٹ (Deduct) کرے اس لئے میں نے یہ بھی ترمیم لائی ہے کہ نوٹس وغیرہ سرو کرنے کا بار کرایہ دار پر نہ ڈالا جائے۔ میں امید کرتا ہوں کہ منسٹر صاحب اس کو قبول فرمائیں گے۔

* شری سری پت راؤ۔ نوایسکر۔ اسپیکر سر۔ کلاز ۹ سب کلاز ۳ قانون میں اس لئے رکھا گیا ہے کہ مالک مکان یا کوئی دوسرا شخص جو اپنے کو کرایہ پانے کا مستحق

قرار دیتا ہے کسی وجہ سے نزاع ہو جائے تو کرایہ رنٹ کنٹرولر کے پاس جمع کرادیا جائے۔ لیکن اگر یہ اختیار کرایہ دار کے ہاتھ میں دیا جائے تو اس بات کا امکان ہے کہ وہ مالک مکان کو تکلیف دینا شروع کریں اور کرایہ کنٹرولر کے پاس جمع کرادیں۔ اگرچہ بعد میں مالک مکان وہ کرایہ کنٹرولر سے حاصل کر سکے گا لیکن اسے کئی دشواریوں کا سامنا کرنا ہوگا۔ اس لئے میں نے امینڈمنٹ نمبر (۱) کے ذریعہ یہ خواہش کی ہے کہ وہ شخص جو کرایہ بانے کا مستحق ہے اس کو حق ملنا چاہیئے کہ بصورت نزاع کرایہ کنٹرولر کے پاس جمع کرائے لیکن کرایہ دار کو اس کا حق نہ ہونا چاہیئے کہ وہ کرایہ کنٹرولر کے پاس جمع کرائے۔ کنٹرولر کی اجازت سے رنٹ جمع کرانے کی ترمیم میں نے اس لئے بیس کی ہے اور یہ الفاظ رکھے ہیں۔ وتھ دی پرمیشن آف دی کنٹرولر۔

(“With the permission of the Controller”)

اس سے یہ ہوگا کہ اگر کرایہ دار کو کرایہ کی رقم جمع کرانے کی اجازت ملنا ضروری ہو تو وہ اجازت دیگا ورنہ نہیں۔

اسی طرح دوسرا امینڈمنٹ جو میں نے دیا ہے وہ یہ ہے کہ کرایہ آئندہ جمع کرانے کی نسبت بھی کنٹرولر ہدایت دے تو وہ جمع ہو سکے گا۔ اس میں کبھی کرایہ دار کا اختیار نہ ہونا چاہیئے۔

In accordance with the directions of the Controller.

یہ امینڈمنٹ دیتے وقت میں نے دیکھا کہ پچھلے وقت اس میں ”(Until)“ کا لفظ چھوٹ گیا ہے۔ وہ اس طرح ہے۔

“In line 6 : for “(until) the doubt is removed or” substitute “in accordance with directions of the Controller”....until.

یہ اس وجہ سے ہونا چاہیئے کہ اس کا تعلق بعد کے الفاظ سے ہے۔ وہ اب اس طرح ہوگا۔

“In accordance with the directions of the Controller until the dispute is settled by a competent court”

یہ لفظ چھوٹ گیا تھا اس لئے میں نے اسکی بھی ترمیم پیش کردی ہے۔ چوتھی ترمیم جو میں نے پیش کی ہے وہ (The decision. or)

کے الفاظ کو اوٹ کرنے کے لئے ہے۔ کامپٹنٹ کورٹ کا فیصلہ ڈسیشن (Decision) ہی پر ہوگا اس لئے میں نے ان الفاظ کو اوٹ (Omit) کرنے کے لئے امینڈمنٹ پیش کی ہے۔

میں نے یہ چاروں ترمیمات اس غرض سے پیش کی ہیں کہ کرایہ داروں کے ہاتھ میں مالکان اسکنہ کو پریشان کرنے کا آلہ یا اختیار نہ رہے۔ میں امید کرتا ہوں کہ معزز ایوان میری ان ترمیمات کو منظور کریگا۔

*شری جے۔ آند راؤ۔ اس دفعہ سے متعلق جو ترمیم کے۔ اننت رام راؤ صاحب نے پیش کی ہے اس کے تحت وہ مختلف صورتیں آجاتی ہیں جبکہ کرایہ کنٹرولر کے پاس ڈپازٹ کرانے کی ضرورت ہوتی ہے۔ مالک مکان کہیں چلا جاتا ہے اس کا پتہ نہیں ملتا۔ اس کے ایجنٹ یا گشتے کا بھی پتہ نہیں چلتا۔ تو ایسی صورتوں میں کرایہ ڈپازٹ کرانا چاہیئے۔ فرض کیجئے کہ وہ شخص حیدرآباد کا رہنے والا ہے لیکن بمبئی چلا گیا ہے اور یہ نہیں بتلایا کہ فلاں شخص کو کرایہ دیا جائے۔ ایسی صورت میں کرایہ دار کو تشویش ہوتی ہے کہ وہ کرایہ کسے دے۔

دوسری صورت یہ ہے کہ مالک مکان کے گھر میں ملکیت وغیرہ کی نسبت جھگڑا پیدا ہو گیا ہے۔ یہ تصفیہ نہیں ہو سکا ہے کہ آیا زید مالک ہے یا بکر تو اسکی ذمہ دار کرایہ دار پر عائد نہ ہونا چاہیئے۔ ایسی صورتوں میں کرایہ دار رنٹ کنٹرولر کے پاس ایمانداری کے ساتھ کرایہ جمع کرانا ہے تو نوٹس وغیرہ کا خرچہ اس پر عائد نہ ہونا چاہیئے۔ کیونکہ یہ فرض تو مالک مکان کا تھا کہ فلاں شخص کو کرایہ دے دو یا تو وہ اپنا پتہ دیکر یہ کہتا کہ وہاں مئی آرڈر بھیج دو لیکن وہ ایسا نہیں کرتا تو اسکی غلطی کے باوجود بھی نوٹس اور ٹکٹ وغیرہ کے اخراجات کرایہ دار سے لئے جارہے ہیں جو کسی صورت میں بھی مناسب نہیں۔ ایسے اخراجات کرایہ دار پر عائد کرنا چاہے وہ دو آنے ہوں یا چار آنے ہوں یا چار آنے یا چار روپیہ اخلافاً اور قانوناً صحیح نہیں ہو سکتا۔ اس لئے ہٹ دھرمی نہ کرتے ہوئے آریبل منسٹر اس کو قبول کریں۔

شری گوپال راؤ اکبوتے۔ مسٹر اسپیکر سر۔ اخراجات سے متعلق اس کلازپر جو امینڈمنٹس ہیں انہیں وٹھ ڈرا کرنے کی استدعا نہ کرنا اگر یہ غیر اصولی نہ ہوئے۔ لیکن

'Suppress the mischief and advance the remedy'

صورت یہ ہے کہ جہاں چارہ کار اختیار کیا جاتا ہے تو وہ اس طرح کا ہوتا ہے کہ

'Every wrong has a remedy'

جب مسجیف (Mischief) کی جاتی ہے تو دوسری مسجیف کی چیزیں بھی اسکو سپرس (Suppress) کرنے کے لئے رکھی جانی چاہئیں۔ یہاں ایک چیز یہ ہے کہ جہاں لینڈ لارڈ کا پتہ معلوم نہ ہو صرف ان ہی صورتوں میں کرایہ دار رنٹ کنٹرولر کے پاس رقم جمع کرائیگا۔ لیکن ایسی صورتیں شاذ و نادر ہی ہونگی جن میں کہ مالک مکان کا پتہ معلوم نہیں ہوتا۔ مگر اسکو مسجیف کے طور پر استعمال

کرنے کا خطرہ ہے۔ کیونکہ اسکا اسکان ہے کہ اگر اسکو خرچہ ملجاتا ہے تو وہ ہرمہینہ غلط پتہ پر نوٹس جاری کروا کر نوٹس کے اخراجات منہا کرنے کے بعد کرایہ جمع کر دے۔ مالک مکان کے عذرات کی بھی سماعت ہوگی کہ دراصل اسکا پتہ کرایہ دار کو معلوم نہ تھا تو ضابطہ دیوانی کے احکام اس سے متعلق کئے جائیں گے اور کرایہ دار کو اسکا خرچہ ملے گا لیکن جب یہ معلوم ہو کہ مسجیف کرنے کے لئے ایسا کیا گیا ہے تو اسکا کوئی خرچہ نہیں ملے گا۔ اسمائے میں گزارش کرونگا کہ دفعہ ۹ بالکل اصولی ہے اور یہ ترمیم اصول کے خلاف ہے اس وجہ سے میں اسکو قبول کرنے سے مجبور ہوں۔ البتہ نوٹس کر صاحب کی ترمیم اس اصول کے تحت آتی ہے۔ انہوں نے صحیح طور پر رکھا ہے کہ اگر بعض اپنے شبہ کی بنا پر ایسا کرتا ہے اور یہ ظاہر ہے کہ جب کرایہ دینے کی نوبت آتی ہے تو شبہ ہی شبہ رہے گا۔ جہاں یونائیٹڈ ڈسپیوٹ کیس میں کرایہ ادا کرنا ہے تو وہاں یہ حق دیا گیا ہے کہ وہ رقم رنٹ کنٹرولر کے پاس جمع کرے۔ انکی ترمیم اس کلاز میں آجاتی ہے اسلئے میں اسکو قبول کر لیتا ہوں۔

ایک دوسرا امینڈمنٹ جو لفظ ”ان ٹل“ (Until) چھوٹ جانے سے متعلق ہے میں اسکو بھی قبول کر لیتا ہوں۔

مسٹر ڈپٹی اسپیکر۔ گویا آپ انکی پوری ترمیمات ۱ - ۲ - ۳ - ۴ قبول کرتے ہیں۔

Shri K. Ananth Ram Rao : I beg leave of the House to withdraw my amendment :

The amendment was, by leave of the house, withdrawn.

Mr. Deputy Speaker : The question is :

That clause 9 as amended stand part of the Bill.

The motion was adopted.

Clause 9 as amended was added to the bill.

• Clause 10

Shri V.B. Raju : I beg to move :

“That in line 2 of para (i) of sub-clause (2) for “fifteen days” substitute “one month”.

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri K.L. Narshima Rao : I beg to move

“That in line 2 of para (i) of sub-clause (2) for fifteen substitute “thirty”

Mr. Deputy Speaker : This amendment is similar to that of the previous one; instead of one month, it says thirty days. As such it is not necessary to move.

Shri K. Venkatrama Rao : I beg to move :

"That in line 1 of para (V) of sub-clause (2) between 'house' and 'or' insert 'if it is not for the temporary purposes'"

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri Abdur Rahman : I beg to move :

"That in line 2 of para (v) of sub-clause (2), for 'four' substitute 'six'."

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri K. Venkatrama Rao : I beg to move :

"That for para (vi) of sub-clause (2), substitute the following—

"(vi) that the tenant has denied the title of the landlord and that such denial was not bonafide".

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri Ch. Venkatrama Rao : I beg to move :

"That in line 4 of the proviso to para (vi) of sub-clause (2) omit : 'not exceeding fifteen days'."

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved.

Shri G. Sreeramulu : I beg to move :

"(a) That in lines 2 and 3 of sub-para (i) of para (a) of sub-clause (3), for 'a residential house of his own in the city, town or village concerned' substitute : 'permanently a residential house of his own in any city, town or village in the State'.

(b) In line 7 of para (c) of sub-clause (3), between 'on' and 'as' insert : 'in the same house'."

(c) After the clause, add the following new Clause—

*"10-A. If a tenant who is occupying any full house with all its open space or portion of non-residential nature since the last ten years of the commencement of this Act is entitled to purchase the full house with all its non-residential enclosures as prescribed".

*Note :—*Rights of purchase of House by tenants ?*

Mr. Deputy Speaker : Amendment moved. '

Shri S. L. Newasekar : I beg to move :

(a) That the end of sub-para (ii) and (iii) of para (a) of sub-clause (3), omit : 'whether under this Act or otherwise'.

(b) "That at the end of sub-para (iv) of para (a) of sub-clause (3), add :

'bonafide required the house for the purpose of building or re-building or for making substantial additions which cannot be made without the tenant vacating the house'.

(c) That in the third proviso to sub-para (iv) of para (a) of sub-clause (3)—

(i) in line 3 : for 'or' 'substitute'

(ii) in lines 3 and 4 : for 'place the tenant in occupation of the house on the original terms, substitute :

'building' re-building or making additions giving the tenants the first preference for occupying the house on such terms as may be settled by the controller".

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri B. D. Deshmukh : I beg to move :

"That in lines 4 and 5 of para (a) of sub-clause (5), for 'six months, substitute 'three years'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri J. Anand Rao : I beg to move :

"That in line 2 of para (b) of sub-clause (5), between 'date' and 'on' insert : 'of knowledge'".

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri K. Ananth Reddy : I beg to move :

(a) "Omit paras (iv) and (vi) of sub-clause (2), and re-number consequentially para (v) as para (iv)".

(b) "That in line 2 of para (iv) so renumbered, for 'four' substitute 'six'.

(c) "That in line 1 of sub-clause (iv), for no order for eviction shall be passed under sub-section (3)', substitute : 'The order for eviction passed under sub-section (3),. "

(d) "That after para (ii) of sub-clause (4), add the following with a fresh line :

'Shall be put in execution after giving six months time to such tenants or institution to find an alternative house'.

(e) "That in line 4 of para (a) of sub-clause (5), between 'cause' and 'within' insert : 'and with the purpose of leasing to other person'.

(f) "In line 2 of para (b) of sub-clause (5) for 'one' substitute 'three'.

Mr. Speaker : Amendment moved.

Shri Gopidi Ganga Reddy : I beg to move :

(a) "Omit para (iv) of sub-clause (2) and renumber the remaining paras consequentially."

(b) "That in lines 4 and 5 of para (a) of sub-clause (5), for 'six months' substitute 'one year'

(c) "That in line 2 of para (b) of sub-clause (5), for 'one' substitute 'six'.

(d) "That in line 3 of sub-clause (6), for 'fifty' substitute 'one hundred'."

Mr. Speaker : Amendment moved.

* شری وی۔ بی۔ راجو۔ مسٹر اسپیکر۔ کلار (۱۰) سب کلار (۲) پیرا (۱) اس طرح

سے ہے۔

"that the tenant has not paid or tendered the rent due by him in respect of the house, within fifteen days after the expiry of the time fixed in the agreement.....

اس میں صرف (۱۵) دن کا وقت دیا گیا ہے۔ اگر کرایہ دار کو کوئی دقت پیش ہو یا کوئی کلاسمی (Calamity) سامنے آجائے تو وہ (۱۵) دن میں کرایہ ادا نہیں کر سکتا۔ یہ اس کرایہ دار کو اوکٹ (Evict) کرنے کا ایک کارن

(कारण) بنجاتا ہے - میں چاہتا ہوں کہ اس ۱۰ دن کی مدت کو ایک مہینہ
کیا جائے - ایک مہینے کا ٹائم اسکو ملنا چاہئے - میں امید کرتا ہوں کہ منسٹر صاحب
میری اس ترمیم پر سمپٹیٹیکلی (Sympathetically) غور
کریں گے -

شری سی - ایچ - وینکٹ رام راؤ - مسٹر اسپیکر سر - کلاز (۱۰) کے ٹرائیو میں
ناٹ اکسیڈنگ فنٹین ڈیز (Not exceeding fifteen days) کے
الفاظ ہیں - انہیں میں اومٹ کرنا چاہتا ہوں -

کلاز (۱۰) میں یہ بتایا گیا ہے کہ کرایہ دار کو کن صورتوں میں اوکٹ
(Evcit) کیا جائیگا - جب کنٹرولر یہ سمجھ لیتا ہے کہ کرایہ دار نے
اراداً کرایہ ادا کرنے سے انکار نہیں کیا ہے تو ایسی صورت میں اس کو ٹائم لسٹ
دیجاتی ہے - یعنی یہ کہ وہ اسکے بعد ۱۰ دن کے اندر بقایا ادا کرے - میں اسکو ماننے
کے لئے تیار نہیں ہوں - جب کنٹرولر کو کرایہ دار کی اس نیت کا یقین ہو جاتا ہے کہ
اس کی نیت بری نہیں ہے - ممکن ہے دوسری وجوہات بھی ہوں - لیکن بری نیت نہونا
تسلیم کر لئے جانے کے بعد ۱۰ دن کی مہلت دینا ٹھیک نہیں - زیادہ مدت دیجانی چاہئے -
میں چاہتا ہوں کہ مدت کا تعین ہی نہو - اسکو کنٹرولر کے ڈسکریشن (Description)
پر چھوڑ دیا جائے کہ وہ تمام حالات کے لحاظ سے جو مدت مناسب سمجھے
خود ہی طے کرے - چاہے اقساط مقرر کردئے - کیونکہ اکثر صورتوں میں کرایہ دار
یکمشت ادا نہ کر سکنے کی وجہ سے اقساط کے ذریعہ بقایا ادا کرنے پر تیار رہتا ہے -
کنٹرولر ان تمام حالات پر غور کر کے حالات کی مناسبت کے لحاظ سے تصفیہ کر سکتا ہے -
اسلئے میں کہوں گا کہ ” ناٹ اکسیڈنگ فنٹین ڈیز “ کے الفاظ کو حذف کیا جائے -
مجھے امید ہے کہ آنریبل منسٹر صاحب میری اس ترمیم کو قبول کریں گے -

شری عبد الرحمن - میری ترمیم دفعہ (۱۰) ضمن (۲) فقرہ (الف - ۵) سے متعلق
ہے جس میں یہ بتایا گیا ہے کہ اگر مکان مسلسل چار ماہ تک بند رہتا ہے تو یہ بھی
کرایہ دار کو تخلیہ کرنے کے لئے ایک وجہ مالک مکان کو حاصل ہو جاتی ہے - میں
چاہتا ہوں کہ یہ مہینے کی بجائے چھ مہینے کی مدت رکھی جائے - کیونکہ اس قانون
میں ” معقول وجہ “ کا جو ذکر کیا گیا ہے اسکا کہیں تعین نہیں کیا گیا ہے - وہ
کنٹرولر کے صوابدید پر چھوڑ دیا گیا ہے - اس میں غلطی ہو سکتی ہے کیونکہ انسان
سے غلطی تو ہوتی ہے - اور پھر اس مدت کا کرایہ تو مالک مکان کسی طرح حاصل
کر ہی لیتا ہے - ایسی صورت میں چار مہینے کی بجائے مدت چھ مہینے رکھی جائے تو
مناسب ہے -

میں امید کرتا ہوں کہ میری ترمیم جو ایک معمولی نوعیت کی ہے منسٹر صاحب
قبول کریں گے -

*L.A. Bill No. XII of 1954,
the Hyderabad Houses (Rent
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

* شری جی - سری راسلو - مسٹر اسپیکر سر - کلاز (۱۰) ضمن (۳) ضمنی بین (۱) میں
یہ بتایا گیا ہے کہ

‘a residential house of his own in the city, town or village concerned’

If he is not occupying permanently ‘a residential house of his own in any city town or village in the State’

یہ الفاظ رکھنا چاہتا ہوں - فسٹ ریڈنگ کے وقت میں نے بتایا تھا کہ دفعہ (۱۰) میں ٹیننٹ کو ییدخل کرنے کی باتیں ہی ہیں - اور منسٹر صاحب تو کہتے ہیں کہ ہم ٹیننٹ کی حفاظت کیلئے یہ بل لائے ہیں - ایسا کہنا ممکن ہے انکے لئے بجا ہو - لیکن اس کلاز میں یہ ہے کہ

‘A tenant shall not be evicted....’

اسی ایک جملہ پر انکو ناز کرنا چاہئے - اسکے بعد

except in accordance with the provisions of this section

دیگر کسی طریقے سے ییدخل نہیں ہوگا - اسکے لئے کیا چیزیں ہیں ہمارے سامنے نہیں ہیں - کس طرح ییدخل کرنا چاہئے - اسکے لئے کلاز (۱۰) دو صفحے کا ہمارے سامنے صاف طور پر رکھا گیا ہے - اگر مکان کو خراب کرتا ہے تو ایسی صورت میں ییدخل کر سکتا ہے - یہ بھی بتایا گیا ہے کہ اگر خود مالک مکان کے رہنے کیلئے مکان نہ تو وہ ٹیننٹ کو ییدخل کر سکتا ہے - یہ تصور کرنا ہی غلطی ہے کہ لینڈ لارڈ کو خود اپنے رہنے کیلئے مکان نہیں ہوگا - اسکا کہیں نہ کہیں ریسیدنشیل ہاؤس ہوتا ہے - لیکن اگر سکندر آباد میں اسکا کوئی مکان ہے اور وہ حیدر آباد میں رہتا ہے تو سکندر آباد میں بھی ییدخل کر سکتا ہے - اگر جنگاؤں میں مکان ہے تو وہاں بھی ییدخل کر سکتا ہے - بھونگیر میں بھی ییدخل کر سکتا ہے - اگر سکندر آباد میں ریسیدنشیل ہاؤس نہیں ہے تو کرایہ دار کو ییدخل کر سکتا ہے - اگر کریمنگر میں نہیں ہے تو ییدخل کر سکتا ہے - کیونکہ وہاں جا کر دوستوں کے مکان میں ٹھہرنا نازیبا بات ہے - اس طرح ہر جگہ سے وہ ییدخل کر سکتا ہے - وہ جہاں کہیں جانا چاہے وہاں اسکو ایک مکان چاہئے - ممبئی - دہلی - نظام آباد جانا ہو تو وہاں سے ییدخل کر سکتا ہے - بہر حال اسکو ایک ریسیدنشیل ہاؤس ہونا چاہئے - یہ بھی عجیب بات ہے - ہاں ہم اسکو قبول کرتے ہیں کہ اگر اس کو اپنا تن بدن چھپانے کیلئے کوئی آسرا نہیں ہے تو یقیناً ایکوٹی () کے خیال سے ہم اسکو قبول کریں گے - اگر اوس ٹاؤن میں یا اوس ولیج میں جہاں وہ رہتا ہے - اسکے لئے مکان نہ تو ایوکٹ کرنا مناسب ہوگا - لیکن آنریبل ممبر اسکو کسی ترازو سے تول رہے ہیں معلوم

Permanent residential house in any city, in any town, or in any village in the State

نہیں۔ اگر اسکو سٹی میں رہنے کیلئے نہیں ہے تو وہ خوشی خوشی بیدخل کرسکتا ہے۔ لیکن اگر وہاں رسیڈنشنل ہاؤز ہونے کے باوجود بیدخلی کے مواقع دئے جائیں تو میں سمجھتا کہ ٹیننٹ کے حقوق کا اس طرح آپ استحکام کرنا چاہتے ہیں یا ختم کرنا چاہتے ہیں۔ اسکا تصفیہ انریبل منسٹر پر چھوڑتا ہوں۔

دوسری بات یہ ہے کہ (۳) کے سب کلاز ”سی“ میں یہ لکھا گیا ہے کہ اگر رسیڈنشنل ہاؤز کے ایک دو کمروں میں مالک مکان رہا ہو اور اسکے باوجود تین چار کمرے اور خالی کرانا چاہے تو ایسی صورت میں بھی بیدخلی کی باتیں اسمیں لکھی گئی ہیں۔

If he requires additional accommodation for residential purpose or for the purposes of a business which he is carrying on, as the case may be.

اس نقطہ نظر سے بیدخلی کو روکنے کیلئے چھوٹے موٹے لارے ہیں وہ یہ کہ

In line 7 of para (c) of sub-clause (3) between ‘on’ and ‘as’ insert : ‘in the same house.’

اسکا مطلب یہ ہے کہ

If he is carrying on business in the same house and if it is insufficient for that purpose, in that case, he can take. But he should not carry on his business somewhere in Aurangabad, and because it is insufficient, he should take somewhere in Hyderabad or Secunderabad.

تو یہ ہم بھی چاہتے ہیں اگر اسکا مکان ہے۔ دکان ہے۔ بزنس (Business) ہے اور وہ مکان سفیشینٹ (Sufficient) نہیں ہے اور وہ فار ہز بزنس (for his business) بونافائیڈی (Bonafidy) چاہتا ہے۔

the business which he is carrying on in the same house, as the case may be

اگر وہ ان سفیشینٹ (Insufficient) ہے اور وہ ان سفیشینٹ اس وقت سمجھا جائیگا کہ واقعی دکان وغیرہ میں تنگی ہے تکلیف ہے۔ وہ جگہ کافی نہیں ہو رہی ہے۔ لیکن اس میں جو خرابیاں ہیں انکو دور کرنے کیلئے ہم فنڈاسٹل پرنسپلس (Fundamental Principles) کے تحت ویاکیوم (Vacuum) کو پر کرنے کیلئے جب کوئی چیز لاتے ہیں تو کہا جاتا ہے کہ

It is not the time. The time has not yet arrived.

ایسی باتوں سے جو تشویش پیدا ہوگئی ہے اس میں کمی ہونے والی نہیں ہے۔ افسوس ہوتا ہے کہ اس قسم کی باتیں کہی جاتی ہیں۔ گورنمنٹ یہ چاہتی ہے کہ جو مسائل اوسکے سامنے آ رہے ہیں انکو حل کئے بغیر ختم کرنا چاہتی ہے اور یہ چاہتی ہے کہ مسائل کو لیکر جو لوگ آ رہے ہیں انکو دور کرنے کی کوشش کی جائے۔ جیسا کہ ٹیننسی کے بارے میں ہوا کہ نہ رہے ٹیننسی اور نہ رہیں ٹیننسی کے قوانین۔ ٹیننسی کو ختم کر کے ٹیننٹ کو زیادہ حقوق پہنچانا چاہئے۔ اسکے بعد کوئی مسئلہ اسمبلی کے لئے رہیگا ہی نہیں اسطرح بھی سوچا جاسکتا ہے۔ صرف ڈبی منسٹر رہیں اور منسٹرس رہیں تو بس کافی ہے۔ میں کہوں گا کہ اسطرح سے مسائل حل ہونے والے نہیں ہیں۔ ہمیں تو اسطرح سے سوچنا چاہئے کہ کسطرح ٹیننٹ کو حقوق ملکیت دئے جاسکتے ہیں۔ اسی وقت کرایہ داروں کا مسئلہ حل ہو سکتا ہے۔ ہم تو اس زمانے کو دیکھ رہے ہیں کہ جب ٹیننٹ مالک بن جائے لیکن شائد ہمارا یہ خیال کانگریس پارٹی کی نظر میں ایک خواب ہے۔ جیسا کہ ایک لیڈی مدبر نے کہا تھا اور انہوں نے لینڈ لارڈ کی وکالت کی تھی۔ لیکن ہم تو یہ کہہ رہے ہیں کہ کوئی شخص پورے مکان پر دس بارہ سال سے قابض ہے (بحیثیت کرایہ دار) تو پورے مکان کا حق ملکیت اسکو دیا جانا چاہئے۔ اور ہم یہ چاہتے ہیں کہ مالک مکان کو اس جھنجھٹ سے نجات مل جائے اور وہ تعمیر و ترمیم اور کرایہ وصول کرنے کی مشکلات سے نجات پاجائے۔ سپریٹ ہاؤسز (Separate houses) کے بارے میں ایسا اقدام کیا جائے تو میں سمجھتا ہوں کہ یہ ایک پروگریسو اسٹپ (Progressive) ہے۔ میں نہیں سمجھتا کہ جو لوگ دھنواں ہیں انکے لئے کوئی قابل اعتراض بات ہے۔ آئندہ جو لوگ مکانات بنائینگے انکے آڑے یہ کلاز نہیں آ رہا ہے لیکن جو لوگ بناچکے ہیں انکے لئے رکھا گیا ہے۔ لیکن جب گورنمنٹ کے سامنے ضروری چیزیں لائی جاتی ہیں تو وہ اسکو قبول نہیں کرتی اور جواب میں یہ کہتی ہے کہ ”اٹ از ناٹ دی ٹائم“ (It is not the time)۔ معلوم نہیں کہ رولنگ پارٹی کے پاس ٹائم کے دیکھنے کا کوئی تھرمامیٹر (Thermometre) ہے۔ جب ہم کچھ کہتے ہیں تو وہ کہتی ہے کہ اٹ از ناٹ دی ٹائم۔ تو میں بھی آنریبل منسٹر صاحب سے کہوں گا کہ اسکے بارے میں بھی آپ تھرمامیٹر رکھ کر جانچ لیجئے کہ اسکے لئے بھی وقت ہے یا نہیں ہے۔ دس سال سے ہم لینڈ ٹو دی ٹلر (Land to the tiller) کا نعرہ لگا رہے ہیں تو وہ مسئلہ اب تک حل نہیں ہوا۔ میں آشاکرتا ہوں کہ آنریبل منسٹر ان باتوں کی طرف دھیان دینگے اور سوور آف دی بل میری ان باتوں کا جواب دینگے۔ اور اکسپلین (Explain) کریں گے۔ منسٹر کی طرح اکسپلین نہ کریں بلکہ ان امور پر روشنی ڈالیں۔

شری سری پت راؤ نواسیکر۔ منسٹر اسپیکر۔ کلاز ۱۰ سے متعلق تین اسٹیمنس پیش ہوئے ہیں۔ پہلا امینڈمنٹ اوس صورت سے متعلق ہے کہ جہاں مالک

کوئی گیارہ یا کوئی مکان اپنے کاروبار کی غرض سے لینا چاہے۔ ظاہر ہے کہ کلاز ۱۰ جو قائم کیا گیا ہے وہ اس غرض سے متعلق ہے کہ کرایہ دار سے مالک مکان خالی کرانا چاہے تو خالی کرائے۔ موجودہ جو کلاز ۳ (اے) ۲-۳ ہے اسکی پہلی صورت یہ ہے کہ گاڑی یا ہنڈی یا موٹر رکھنے کیلئے موٹر گیارہ ہو اور اسکو مالک مکان حاصل کرنا چاہے اور اگر اوس مکان میں دوسرے مکانات اسی قسم کے ہیں کہ اون اغراض کے لئے استعمال کئے جاسکتے ہیں تو خالی نہیں کرا سکتا۔ چند الفاظ جو اس دفعہ میں ہیں اون سے کرایہ دار کو نقصان پہنچتا ہے اور مالک مکان کو فائدہ پہنچتا ہے۔ اس طرح مالک مکان کا اگر خود قبضہ ہے تو اسپر قبضہ رکھنے کا اختیار حاصل ہے۔ اگر یہاں یہ الفاظ رکھے جائیں کہ اس کو قبضہ رکھنے کا حق صرف اسی قانون کی رو سے ہے تو اسکو فائدہ نہیں پہنچ سکتا۔ چنانچہ اس اعتراض کو رفع کرنے کی غرض سے میں نے پہلی ترمیم پیش کی ہے اور یہ خواہش کی ہے کہ ان الفاظ کو دونوں جگہ سے حذف کیا جائے۔

“whether under this Act or otherwise.”

قبضہ رکھنے کا یہ حق جو مالک مکان کو ہے اسکو حذف کرنے کی یہ ترمیم اگر منظور کر لی جائے تو اس سے کرایہ دار کو بہت زیادہ فائدہ ہوگا کیونکہ تخلیہ نہیں کرایا جاسکتا دوسری ترمیم جو اس کلاز میں پیش کی گئی ہے اوس سے مقصود یہ ہے کہ کلاز (۳) اے۔ ۴ میں بتایا گیا ہے کہ

If the landlord desires to carry out essential repairs or alterations to the house which cannot be made without the tenant vacating the house.

اگر مالک مکان اپنے مکان کی رپیرنگ (Repairing) نہیں کر سکتا ہے تو مکان خالی کیا جائیگا۔ اس میں یہ بتایا گیا ہے کہ۔ اس کے علاوہ ایسے حالات بھی پیدا ہو سکتے ہیں کہ کوئی مکاندار اپنے پرانے مکان کو گرا کر وہاں ایک نئی بلڈنگ بنانا چاہے۔ اور یہ کام کرایہ دار کو خالی کرائے بغیر نہیں ہو سکتا۔ اس کے لئے قانون میں کوئی صورت نہیں تھی اس لئے میں نے یہ امینڈمنٹ پیش کیا ہے کہ

bonafide required the house for the purpose of building or re-building or for making substantial additions which cannot be made without the tenant vacating the house.

ان صورتوں میں بھی جہاں بلڈنگ یا ری بلڈنگ (Rebuilding) یا ایڈیشنس (Additions) کرنا چاہتے ہیں کرایہ دار کا تخلیہ کرا کے مالک مکان کو ملنا چاہئے۔

میرا دوسرا جو کانسی کوئینشل امینڈمنٹ (Consequential amendment) ہے وہ یہ ہے۔ اس ترمیم کو اس میں شریک کر کے معزز ارکان کی معلومات کے لئے پڑھکر سنانا چاہتا ہوں۔

I shall read out sub-para (iv), as amended by me.

"If the landlord desires to carry out essential repairs or alterations to the house which cannot be made without the tenant vacating the house or bona fide required the house for the purpose of building or re-building or for making substantial additions which cannot be made without the tenant vacating the house."

یہ بالکل صاف ہے۔ وہاں بریکس اضافہ کرنے کے لئے نین صورتیں سن کی گئی ہیں۔ وہ اس میں شریک ہو جاتی ہیں کہ ان اغراض کے لئے بھی اس مکن سے کرایہ دار کو بدخل کرایا جاسکتا ہے۔ اس کے نتیجہ کے طور پر عمکو اسٹیمٹ رپورٹوں میں کرنا بڑنگا - کیونکہ پہلے رپورٹ قائم کرنے وقت ان نینوں امور کو اس میں شریک نہیں کیا گیا تھا - صرف ریسر یا آلٹرنیشن کیا جائے تو اس کے بعد پھر وہی مکن کرایہ دار کو ملنا چاہئے۔ یہی دو صورتیں اس میں شریک کی گئی ہیں - لیکن جب اسٹیمٹ قبول ہو جائے گی تو بلڈنگ - ری بلڈنگ اور ادیشنس یہ تینوں صورتیں بھی اس میں داخل ہو جائے گی - ان صورتوں میں کرایہ دار کو حق ہونا چاہئے کہ مکن درست ہو جانے کے بعد پھر وہ کرایہ دار کی حیثیت سے رہ سکے - مزدہ رپورٹوں میں یہ بدلانا دیا ہے کہ

Provided further that where a landlord has obtained possession of a house under sub-clause (iv), he shall on the completion of the work of repairs or alterations, place the tenant in occupation of the house on the original terms.

تو پھر اور بجٹل ڈرم (Original tenant) کے الفاظ قائم نہیں رہ سکتے کیونکہ جب مکنٹ میں مالک مکن اضافہ کر رہا ہے اور تعمیر کر کے جدید طور پر معقول اخراجات کر رہا ہے تو پھر مالک مکن کو اس پر مجبور کرنا کہ وہ مکن پھر اون ہی شرائط پر دینا چاہئے یہ ایک حد تک سختی ہو جائے گی - جب وہ مکن کی تعمیر پر معقول اخراجات کر رہا ہے تو کرایہ میں اضافہ ہونا چاہئے - اور جدید شرائط کے ساتھ اوسی کرایہ دار کو مکن ملنا چاہئے۔ ہم اس میں یہ رکھ رہے ہیں کہ تعمیر کے بعد جدید شرائط کے تحت کسی دوسرے کرایہ دار کو مکن دینے کا حق مالک مکن کو نہیں دے گا اوسی کرایہ دار کو جو پہلے تھا وہ مکن جدید شرائط کے ساتھ دیا جائیگا - میں معزز ایوان کے سامنے وہ رپورٹ پڑھ دینا چاہتا ہوں -

Provided further that where a landlord has obtained possession of a house under sub-clause (iv), he shall on the completion of the work of repairs or alterations, place the tenant in occupation of the house on the original terms

جب مکن کے تغلیہ کی درخواست کنٹرولر کے پاس جائیگی تو وہ مکن خالی کرنے کے احکام دے گا اوس وقت بلڈنگ - ری بلڈنگ اور معقول اخراجات کرنے کے بعد جدید شرائط

کے متعلق بھی کنٹرولر تصفیہ کر دے گا کہ مکان کی جدید طور پر تعمیر ہونے کے بعد کرایہ دار کو کیا کرایہ دینا چاہئے۔ اور کتنے سرفے کے تحت کرایہ دار کو ورنہ مکان میں رہنا چاہئے۔ اس لحاظ سے میں نے یہ امانت سن کر ہے۔ ہر مہینہ سرفے کے تحت تصفیہ کریگا اور شرائط کے تحت مقرر دسی کرے گا۔ اس کے بعد اس کے ری بلڈنگ۔ ملنا چاہئے۔ اس لئے میں امید کرتا ہوں کہ معزز اہلکار اس سے منظور کر لیں گے۔

شری بی۔ ڈی دیشمکھہ۔ مسٹر اسپیکر سر۔ دفعہ ۱۰، جو اوکسن (Eviction) کے سلسلہ میں ہے میں سمجھتا ہوں کہ وہ اسی قانون کے اغراض کو بری حد تک تبدیل کرنے والا ہے۔ یہ دفعہ بہت طویل مدتی کا ہے۔ اس کے ذیلی ضمیمہ اور ان کے بھی ذیلی ضمیمہ اے۔ ی۔ سی۔ ڈی وغیرہ رکھے گئے ہیں۔ اس دفعہ کو اس طرح تقسیم کر کے اس میں مختلف مراحل پیدا کئے گئے ہیں۔ جن کے تحت لارڈ مالک مکان مختلف حیلوں سے اور مختلف طریقوں سے ٹیننٹ کو بیدخل کر سکتا ہے۔ میں ان تمام مرحلوں کے باوجود ان کو جوں کا توں رکھتے ہوئے دیگر ترمیمات کی روٹی میں ایک چھوٹی سی ترمیم پیش کی ہے۔ وہ کلاز (۱۰) کے سب کلاز (۵) کے ہیرا (اے) کے لئے ہے اوس کی وضاحت کے لئے اس کو پڑھ کر سننا چاہنا ہوں۔

(5) (a) Where a landlord who has obtained possession of a building in pursuance of an order under sub-section (3) does not himself occupy it within one month of the date of obtaining possession, or having so occupied it, vacates it without reasonable cause within six months of such date, the tenant who has been evicted may apply to the controller for an order directing that he shall be restored to possession of the house and the Controller shall make an order accordingly notwithstanding anything contained in this Act.

اس دفعہ کے ضمن (۳) کے تحت مختلف وجوہات بتلائے گئے ہیں کہ لینڈ لارڈ کس صورت میں ٹیننٹ کو بیدخل کر سکتا ہے۔ پہلا حق لینڈ لارڈ کو یہ دیا گیا ہے کہ اگر اوسکی ذاتی رہائش کے لئے اوس مقام پر مکانات نہ ہوں تو وہ کرایہ دار کو بیدخل کر سکتا ہے۔ دوسری شرط یہ رکھی گئی کہ اگر وہ نان ریسیدنشل پر پز کے لئے کرایہ بر دیا گیا تھا اور لینڈ لارڈ کو اب اون ہی اغراض کے لئے اوس کی ضرورت ہو تو بھی وہ کرایہ دار کو بیدخل کر سکتا ہے۔ اور نوٹس دیکر اوسکو اوکیٹ (Evict) کر سکتا ہے۔ تیسری شرط یہ ہے کہ تجارتی اغراض کے لئے بھی لینڈ لارڈ مکان خالی کر سکتا ہے۔ چوتھی یہ ہے کہ ریمپس (Repairs) کے سلسلہ میں یا مکان میں چینج (Change) کرنے کے لئے بھی نوٹس دیکر خالی کر سکتا ہے۔ ان شرائط کے

تابع اگر کسی لینڈ لارڈ نے کسی کہ ٹینٹ کو کنٹرولر کے توسط سے بیدخلی کا نوٹس دے اور مکان خالی کرائے اور اوس کے بعد ایک مہینے کے اندر وہ شخص اون اغراض کے لئے اوسکو استعمال نہ کرے جن کے لئے اوس نے مکان خالی کرایا ہو تو ٹینٹ پھر دوبارہ درخواست دیکر اپنے قبضہ میں لے سکتا ہے۔ اوس میں یہ بتایا گیا ہے۔

(3) does not himself occupy it within one month of the date of obtaining possession, or having so occupied it, vacates it without reasonable cause within six months of such date...

اس لئے ٹینٹ کو حق ہوگا کہ وہ چہ مہینے کے اندر درخواست دے دے کہ اوسکو قبضہ دیا جائے۔ اوس کے لئے چہ ماہ کی مدت دی گئی ہے۔ اس کے اندر درخواست دے سکتا ہے۔ کہ اس کو اس مکان پر قبضہ دیا جائے۔ ٹینٹ کو یہ حق استعمال کرنے کا جو موقع دیا گیا ہے ضمن (e) میں اوسکو مکمل طور پر استعمال کرنے کا بھی حق ہونا چاہئے۔ لیکن اس میں چہ مہینے کی مدت رکھی گئی ہے۔ میں یہ پوچھنا چاہتا ہوں کہ ٹینٹ کو تین سال کے اندر کیوں قبضہ ملنا نہیں چاہئے۔ تین سال کی میعاد اس لئے رکھی گئی ہے کہ ممکن ہے کہ دوسرے قوانین کی روشنی میں اس سے زیادہ میعاد نہ رکھی جا سکتی ہو۔ اس لئے چہ ماہ کی میعاد کی بجائے اوسکو تین سال کی میعاد کر دی جائے۔ تو موزوں ہوگا۔ کیونکہ مالک مکان کو تو مختلف شرائط کے تحت بیدخلی کا اختیار دیا گیا ہے اور ٹینٹ کو یہ حق دیا گیا ہے کہ وہ مسلسل ایک ماہ تک انتظار کرے کہ جن اغراض کے لئے مالک مکان نے مکان خالی کرایا تھا اون اغراض کے لئے آیا وہ استعمال کرتا ہے یا نہیں اگر اون اغراض کے لئے استعمال نہیں کرتا ہے تو چہ مہینے کے اندر ٹینٹ کو درخواست دینا چاہئے۔ اس لئے اس کو تین سال کی مدت کرنا ضروری ہے۔ مجھے امید ہے کہ آنریبل ممبر میری ترمیم کو جو کہ مناسب ترمیم ہے قبول فرمائیں گے۔

*شری کے۔ وینکٹ رام راؤ۔ آنریبل ممبر شری وی۔ بی۔ راجو صاحب نے جو امینڈمنٹ پیش کی ہے اس سلسلہ میں میں بھی ایک امینڈمنٹ ٹو امینڈمنٹ موو کرنا چاہتا ہوں۔ پورے قانون کو دیکھیں تو معلوم ہوگا کہ اگر مالک مکان کو ذاتی ضروریات کے لئے مکان درکار ہو تو وہ ٹینٹ کو نوٹس دے سکتا ہے۔ ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ (Transfer of Property act) کے تحت ہی ہم ایسا کر سکتے ہیں ایک مہینے کے بعد کے الفاظ رکھے جاتیں تو وہاں مقصد قطعاً بدل جائیگا۔

'next after notice in writing of the demand of rent in the manner provided in Section 106, Transfer of property act of 1882

اس طرح دفعہ (۶۔۱) ٹرانسفر آف پراپرٹی ایکٹ جو ہے اس کے تحت نوٹس دینے کی ضرورت ہے۔ جو طریقہ اوس میں معین کیا گیا ہے اس میں بھی معین کرنا ضروری ہے۔

P-II-8

*L.A. Bill No. XII of 1954, the
Hyderabad Houses (Rent,
Eviction and Lease) Control
Bill, 1954.*

ٹینسی کے الفاظ اس وجہ سے رکھنے کی ضرورت نہیں کہ دفعہ سب سکشن (۳) میں بعض صورتیں ایسی مہیا کی گئی ہیں۔ اگر مالک مکان کوئی دوسرا مکان رکھتا تو ذرا ضروریات کے لئے وہ اس مکان کو نہیں لے سکتا۔ اور نہ کرایہ دار کو بیدخل کر سکتا ہے ضمن (۳) میں بعض شرائط آتی ہیں۔ اگر اوسکے دوسرے مکانات ہیں تو وہ کرایہ دار کو بیدخل نہیں کر سکتا۔ تو پھر کرایہ دار کی حیثیت برمینٹ ٹینٹ کی ہو جاتی ہے قانونی حیثیت سے تو وہ برمینٹ ٹینٹ رہ سکتا ہے لیکن اگر وہ کہے کہ میں برمینٹ ٹینٹ ہوں تو اوسکے کرایہ داری کے حقوق ختم ہو جاتے ہیں۔ گویا اس قانون کے الفاظ ایک دوسرے سے ٹکراتے ہیں۔ اس کی طرف بھی آنریبل منسٹر کی توجہ مبذول کراتا ہوں۔ اس وجہ سے میں نے اس کو حذف کر کے ایک بیرا (۶) پرووائڈ (Provide) کیا ہے۔ میں امید کرتا ہوں کہ امینڈمنٹ ٹو امینڈمنٹ اور دوسرے امینڈمنٹس قبول فرمالینگے۔

مسٹر ڈبئی اسپیکر۔ آپ نے جو امینڈمنٹ ٹو امینڈمنٹ دی ہے اوسکی ایک کاپی مجھے اور ایک کاپی ممبران چارج آف دی بل کو دیجائے اور میں یہ بھی کھدینا چاہتا ہوں کہ جب بھی امینڈمنٹ ٹو امینڈمنٹ موو کی جائے پہلے سے ہی اوسکی کاپی سپلائی (Supply) کی جائے تو آسانی ہوگی

The House then adjourned till Half Past Two of the Clock on Thursday, the 8th April 1954.